

# Les Contrats de Bail au Maroc

---

## Définition du Louage de Chose

### ***Paragraphe 1 : les caractères du contrat :***

Un certain nombre de caractères résultent de la définition de louage de la chose donné par l'article 627.

### A : un contrat consensuel :

- le principe : le louage de chose se forme de la rencontre des volontés avant toute prise de possession et sans aucune formalité (article 628). - l'exception : l'article 629 exige un écrit pour la conclusion de baux d'immeuble s'ils sont fait pour plus d'une année.

### B : un contrat à titre onéreux :

Le bail est dès sa naissance un contrat à titre onéreux le prix à payer en échange de la chose louée s'appelle loyer. Il devient indemnité d'occupation s'il est dû par un occupant de fermage s'il s'agit d'une ferme ou d'une exploitation rurale.

Le bail suppose donc un prix en rémunération du service rendu par la mise de la chose à la disposition du preneur. Si le prix de louage n'a pas été stipulé par les parties l'article 634 dispose « elles sont présumées ensuite s'en être remises au prix courant pratiqué pour les choses de même nature dans le lieu du contrat ; s'il existe une taxe ou tarif elles sont censées s'être rapportées au tarif ou à la taxe ». Mais comme pour la vente il n'est pas nécessaire que le prix soit déterminé dans le contrat il suffit qu'il soit déterminable. La plupart du temps le loyer est fixé en argent mais ce n'est pas nécessaire, en effet contrairement à la vente il peut être convenu d'un prix en denrée.

### C : un contrat synallagmatique :

Le contrat de louage fait naître des obligations réciproques à la charge du bailleur et du preneur tandis que le bailleur doit délivrer la chose louée et la garantir (article 635), le preneur doit payer le loyer de fermage, conserver et user la chose louée suivant sa destination (article 663).

### D : un contrat à exécution successive :

Des obligations continues pèsent sur le bailleur et le preneur même si le loyer peut être payé en une seule fois l'obligation du bailleur à savoir mettre et maintenir la chose à la disposition du preneur subsiste nécessairement pendant toute la durée du bail il en est de même de la deuxième obligation qui pèse sur le preneur à savoir l'usage et la conservation de la chose louée selon sa destination.

### ***Paragraphe 2 : distinction du bail et d'autres contrats voisins :***

### A : distinction du bail et de la vente :

Le bail et la vente ont un certains nombre de caractères communs l'un et l'autre sont consensuels, synallagmatiques et onéreux. Par exemple : des dispositions valables à l'objet de la vente sont aussi applicables au bail pour le vendeur est tenu de garantir les vices cachés, les dispositions relatives à la délivrance de la chose louée sont empruntées aux règles applicables à la vente.

Mais la différence essentielle entre les deux contrats est que la vente a pour effet de transférer la propriété de la chose vendue alors que le bail met seulement à la charge du bailleur l'obligation de procurer temporairement l'usage ou la jouissance de la chose. Ainsi l'objet du transfert n'est pas le même, alors que l'acheteur acquière un droit réel sur la chose le preneur n'a qu'un droit personnel à l'encontre du bailleur. Un autre point différencie la vente du bail alors que les obligations du vendeur et de l'acheteur sont instantanées celles du bailleur et du preneur sont successives.

Mais la distinction entre le louage d'une chose ou la vente de ses fruits et de ses produits n'est pas toujours aisée quoiqu'il en soit les juges ne sont pas tenus par les qualifications données par les contractants il appartient au tribunal de rechercher le véritable nature du contrat en tenant compte de tous les éléments de nature à révéler le type du contrat soit vente soit bail. La jurisprudence marocaine par exemple a considéré comme étant une vente

et non une location la convention qui accorde le droit d'extraire les produits de la chose l'extraction diminuant la substance de la chose. Si l'acheteur a besoin en même temps de la jouissance du terrain, au contrat de vente des produits s'ajoute un louage du terrain.

## B : distinction du louage et de dépôt :

Le louage se distingue du dépôt en ce que ce dernier a pour objet la garde par le dépositaire d'une chose qui devra être restituée au déposant. Mais il n'est pas toujours facile de distinguer les deux institutions. Par exemple la jurisprudence française hésite toujours sur la nature juridique du contrat du coffre fort. En effet bien qu'on lui donne souvent en pratique la dénomination de coffre fort la doctrine comme la jurisprudence française hésite entre la qualification de louage et celle de dépôt.

Pour soutenir la qualification du louage on avance les arguments suivants :

- d'une part le client obtient moyennant un versement mensuel par exemple semblable à un loyer la disposition d'un coffre fort.
- d'autre part il ne peut y avoir dépôt parce que la banque ne reçoit pas des objets mais se borne à permettre à son client de les placer dans les coffres forts. Inversement elle ne les restitue pas mais laisse le client les reprendre.
- enfin ajoute-t-on le dépôt est gratuit alors que le contrat de coffre fort est rémunéré.
- A l'inverse pour soutenir la thèse selon laquelle il s'agit d'un contrat de dépôt on avance que l'obligation de surveillance qui n'est qu'un accessoire en matière de bail est au contraire fondamental dans le contrat de dépôt.
- les partisans de cette thèse ajoute que le dépôt n'implique pas nécessairement une remise de la chose aux mains du dépositaire ni la restitution par celle-ci.
- Le code civil français tout comme le D.O.C prévoit même que le dépôt dans un coffre fermé ou sous une enveloppe cachetée de sorte que dans ce cas le dépositaire ignore l'objet du contrat.
- enfin ajoute ces même auteurs un dépôt peut être rémunéré.

La cour de cassation française elle-même si elle déclare qu'il s'agit d'un véritable contrat de louage soumet le contrat à un régime plus proche du dépôt, par exemple elle admet que la banque est de plein droit responsable de la détérioration ou de la perte des objets déposés ce qui aboutit à présumer sa faute alors que la faute du bailleur ne l'est pas, de même tout en qualifiant le contrat de louage elle le dénature en ajoutant qu'un tel contrat comporte une obligation particulière de surveillance.

## La Nature Juridique du droit de Preneur :

### ***Paragraphe 1 : le droit personnel du preneur :***

On s'est posait la question de savoir si le droit du preneur est un droit réel ou personnel, à la lecture de l'article 694 du D.O.C il s'agit plutôt d'un droit personnel en effet aux termes de ce texte « le contrat de louage n'est pas résolu par l'aliénation volontaire ou forcée de la chose louée. Le nouveau propriétaire est subrogé à tous les droits et à toutes les obligations de son auteur résultant des locations et baux en cours s'ils sont fait sans fraude et ont date certaine antérieure à l'aliénation ».

Il en résulte que toutes les obligations réciproques nées du bail lient l'acquéreur et le preneur comme elles lient les parties primitives, l'obligation va donc lier des personnes qui n'étaient pas parties dans le contrat à l'origine. Tout se passe en fait comme si le bail avec toutes ses obligations avait été conclu entre l'acquéreur et le preneur, l'acquéreur devient ainsi créancier du locataire.

Il s'agit donc bien ainsi du caractère personnel du droit de preneur le nouveau propriétaire est subrogé à tous les droits et à toutes les obligations de son auteur le preneur a un droit de créance contre le bailleur. En outre les législations spéciales aux baux à loyer donnent des droits exorbitants du droit commun au locataire.

### ***Paragraphe 2 : un certain nombre de conséquences résultant de la nature du droit de preneur :***

## A : le principe de la transmissibilité du droit de preneur :

Le bail peut être considéré comme un contrat conclu intuitus personae, la personne du preneur étant souvent déterminante en raison des obligations qui lui incombe il est permis d'en induire que la transmission du bail est impossible sans l'accord du bailleur puisque elle a pour résultat de substituer au preneur originaire un nouveau preneur que le bailleur n'a pas agréer. Malgré tout le D.O.C a posé le principe de la transmissibilité de droit du preneur aussi bien à cause de mort qu'entre vifs.

## **1- la transmission à cause du mort :**

Les termes de l'article 698 sont très claires « le bail n'est point résolu par la mort du preneur ni par celle du bailleur » toutefois le texte a deux exceptions à ce principe la première « le bail fait par un bénéficiaire d'un bien habous est résolu par la mort du bénéficiaire » la deuxième « le bail fait par celui qui détient la chose à titre précaire est résolu par la mort du détenteur ».

## **2- le principe de la transmission entre vifs :**

Le D.O.C prévoit deux modes de transmission entre vifs : la cession du bail et la sous location. L'article 668 présente ces deux opérations comme étant distinctes la cession de bail constitue une cession de créance et la sous location un contrat de bail. Dans la pratique ces deux institutions sont souvent confondues néanmoins des différences distinguent les deux contrats même si dans les deux cas le preneur originaire reste tenu de toutes ses obligations à l'égard du bailleur. Dans les rapports des parties les deux contrats ont des effets différents.

### **a) la cession est un contrat instantané :**

Le cédant laisse au cessionnaire sa créance contre le bailleur, son droit au bail, et n'a plus à l'égard du cessionnaire d'obligation autre que celle de garantie, or cette obligation ne concerne que l'existence de la créance en temps de transfert et non l'exécution des obligations du bailleur.

### **b) la sous location :**

Au contraire est un contrat à exécution successive dans lequel le locataire principale jouant le rôle de bailleur reste tenu à l'égard du sous locataire de toutes les obligations d'un bailleur pendant la durée du bail. Ainsi la cession du bail diffère de la sous location comme la vente du louage ainsi, la cession est elle la vente du droit au bail la sous location est la location du droit au bail c'est un bail passé avec le sous locataire.

L'article 668 en accordant au preneur le droit de céder ou de louer son droit au bail méconnaît au contrat de bail le caractère intuitus personae. Mais la transmission du droit au bail n'est pas d'ordre public puisque les parties peuvent insérer une clause par laquelle le locataire s'interdit de façon absolue de céder ou de louer.

## **B : conséquences tenant au fait que le droit du preneur porte sur une chose :**

### **1- le droit du preneur est opposable à l'acquéreur du bien :**

L'article 698 pose le principe de la continuation du bail en cas de transmission à cause de mort du propriétaire du bien loué. L'article 694 pose la même règle quand à l'acquisition par la vente. Cependant l'article 694 n'étend les effets du bail à l'acquéreur que si le bail a date certaine avant l'aliénation cette condition a pour but de prévoir les fraudes. Le preneur peut cependant rapporter la preuve que l'acquéreur avant l'acquisition avait eu connaissance de l'existence du bail connaissance décelant de sa part la mauvaise foi et constituant alors l'équivalent de la date certaine. A défaut d'acte écrit ayant date certaine dispose l'article 695 « ayant date certaine l'acquéreur peut expulser le locataire mais il doit lui donner congé dans les délais établis par l'usage ».

L'article 694 n'a pas seulement pour effet d'empêcher l'acquéreur d'expulser le preneur mais ce dernier et l'acquéreur sont liés l'un à l'autre comme s'ils avaient participé au bail. Mais le premier bailleur n'en reste pas moins tenu à l'égard du locataire qui pourrait lui réclamer des dommages intérêts si l'acquéreur n'exécutait pas ses obligations c'est ce qui résulte de l'article 696. Cette substitution de l'acquéreur au bailleur prend effet adapté au jour de la vente, l'acquéreur ne pourra pas donc réclamer les loyers impayés échus antérieurement à la vente ni se prévaloir de leur non paiement pour la résiliation du bail.

### **2- le conflit entre deux preneurs successifs :**

Il règle par l'antériorité du titre qu'en matière immobilière cette solution implique qu'au moins l'un des baux a date certaine.

## **La Formation du Contrat de Bail :**

### **Paragraphe 1 : conditions de validité :**

## A : choses pouvant faire objet d'un bail :

Selon l'article 632 les dispositions relatives à l'objet de la vente s'applique au louage de chose, il en résulte que le louage peut avoir pour objet tous les meubles ou immeubles dont l'usage de jouissance ne sont pas hors commerce, sont ainsi susceptible de locations les biens ou droits incorporels. Mais seront nulles entre musulmans les locations des choses déclarées impures par la religion sauf les objets dont elle a autorisé le commerce tels que les engrais animaux pour les besoins d'agriculture.

Il est à signaler également que les choses consommables ne peuvent faire l'objet d'un bail a disposé l'article 631 à moins qu'elle ne soit destinée à être seulement montrée ou exposée.

Par ailleurs selon l'article 630 le bail portant sur un droit qui a un caractère strictement personnel tel le droit d'usage, d'habitation, ou un droit de rétention ou de gage n'est pas permis. Enfin par transposition de l'article 485 relatif à l'objet de la vente que nous renvoie l'article 632, relatif à l'objet de la location de la chose d'autrui est en principe nulle sauf si le véritable propriétaire la ratifie ou si le bailleur acquiert ensuite sa propriété.

Cependant par référence à l'article 485 dernier alinéa la nullité du contrat de bail ne peut jamais être opposée par le bailleur à raison de ce que la chose était à autrui.

## B : la durée du bail :

Le bail étant un contrat à exécution successive comporte nécessairement une certaine durée qui constitue l'un des éléments essentiels du contrat. Le bail peut être à durée déterminée ou indéterminée mais il ne peut dépasser 99 ans, il n'y a pas de durée minimum.

## C : le prix du bail :

Il doit être sérieux c'est-à-dire stipulé par le bailleur avec l'intention de l'exiger et n'avoir pas une vileté qui puisse être considérée comme n'existant pas. Peu importe qu'il soit en dessous de la valeur de la jouissance, la rescision pour cause de lésion n'est pas admise pour le louage. Le prix du bail doit être certain il peut consister en denrées ... l'article 633 du D.O.C.

## D : le consentement :

Le consentement des parties doit porter sur l'objet du contrat du bail sur son prix et sur les autres clauses dont elles pourraient convenir dans le contrat l'article 628. Il semble que comme pour la vente et bien que non expressément prévu par le D.O.C la promesse synallagmatique de bail équivaut à un bail à condition de réunir tous les éléments essentiels à la validité du contrat de bail lui-même.

La promesse unilatérale de donner ou de prendre bail tant qu'elle n'est pas acceptée ne constitue qu'une offre n'engageant aucun lien obligatoire. Par ailleurs conformément à la théorie générale des obligations le contrat de bail doit avoir une cause licite et morale par exemple, le contrat de bail où est insérée une clause contraire à l'ordre public est nul le bailleur ne pourra en réclamer le loyer. Cependant la nullité ne peut être prononcée contre le bailleur que s'il connaissait la destination que le preneur se disposait à donner aux lieux loués.

### **Paragraphe 2 : forme et preuve du contrat de bail :**

## A : la forme du contrat de bail :

Par application des articles 443 et suivant du D.O.C relatifs à la preuve des actes juridiques le contrat de louage peut être soit authentique soit sous seing privé les effets du contrat sont donc suspendus jusqu'à la réalisation de ces conditions.

Quand à la forme du contrat de bail d'immeuble c'est la règle applicable en matière de vente que l'on retrouve ici l'article 629 dispose en effet que « les baux d'immeubles et de droits immobiliers doivent être constatés par écrit s'ils sont faits pour plus d'une année. A défaut d'acte écrit le bail est censé fait pour un temps indéterminé.

Les baux d'immeubles excédant une année n'ont d'effet au regard des tiers que s'ils sont enregistrés dans les conditions déterminées par la loi ».

## B : la preuve du contrat du bail :

Les parties ne peuvent être admises à prouver par témoin outre ou contre le contenu de l'acte authentique ou sous seing privé constatant le bail mais elles peuvent être admises à prouver par témoin les faits de nature à fixer l'interprétation des clauses obscures, ambiguës ou incomplètes.

La preuve par témoin est également possible si la partie qui invoque le bail a perdu par cas fortuit ou force majeure ou soustraction frauduleuse l'écrit qui formait son titre l'article 448. Quant à l'interprétation des clauses de bail les clauses obscures s'interprètent en faveur du débiteur de cette clause. Les juges de fond sauf dénaturation du contrat disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation.

## **Les effets du contrat de bail :**

### **Paragraphe 1 : les obligations du bailleur :**

Aux termes de l'article 635 le locateur est tenu de deux obligations principales :

- 1- celle de délivrer au preneur la chose louée ;
- 2- celle de la garantir.

En effet la première obligation principale comprend elle-même deux obligations principales :

- celle de délivrer au preneur la chose louée ;
- et celle d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

### **A : l'obligation de délivrance de la chose au preneur :**

Selon l'article 636 du D.O.C la question est régie par les dispositions relatives à la délivrance de la chose vendue sauf convention ou usage contraire. Les frais de délivrance sont à la charge du bailleur et les frais d'acte sont à la charge de chacune des deux parties pour le titre qui lui est délivré. Selon l'article 638 alinéa 1 le bailleur doit délivrer la chose entière avec ses accessoires par exemple si le bail porte sur une usine ou un hôtel l'ensemble de l'outillage ou de mobiliers est considéré comme accessoire.

L'obligation de délivrance entraîne pour le bailleur l'obligation de livrer la chose et ses accessoires en état de servir à leur destination, le preneur peut exiger que la chose soit en bon état à tous égards. Mais le bailleur n'est pas tenu de faire des aménagements luxueux il faut tenir compte des usages et de la nature de la chose louée.

Le locataire peut expressément ou même tacitement exonérer le bailleur de délivrer la chose en bon état. A cet égard l'intention des parties résultera alors de l'interprétation des clauses du bail ou des circonstances. Par exemple la clause par laquelle le preneur déclare avoir visité les lieux et bien en connaître l'état ne met pas à la charge du bailleur les réparations.

En cas d'inexécution le preneur peut contraindre le bailleur par voie judiciaire à exécuter les réparations nécessaires. Par autorisation de justice le preneur peut procéder lui-même aux travaux de la mise en état et en obtenir remboursement.

### **B : l'obligation d'entretien de la chose :**

L'article 638 impose au bailleur de maintenir la chose louée en état de servir à sa destination et de faire les réparations nécessaires à cet effet.

#### **1- l'étendue de l'obligation d'entretien :**

Le bail étant un contrat successif l'obligation de délivrer la chose en état de servir à sa destination se prolonge pendant la durée du contrat par l'obligation de l'entretenir. Cette obligation signifie que le bailleur doit effectuer toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les réparations locatives (incombant aux locataires).

Dans le cas de la location d'immeubles l'article 638 distingue entre les menues réparations qui sont à la charge du locataire et les grosses réparations qui sont à la charge du bailleur. L'article 639 dispose que dans les baux d'immeubles le preneur n'est tenu des réparations locatives ou de menu entretien que s'il en est chargé par le contrat ou par l'usage et le texte précise ce que sont ces réparations locatives. Il résulte de ce texte qu'en principe le preneur n'est tenu à ces réparations que s'il en a été ainsi convenu ou si l'usage le prévoit.

Ainsi le bailleur peut être contraint à munir l'escalier d'un éclairage suffisant ou à l'entretenir, il peut également tenu à effectuer des travaux pour empêcher les cheminées de fumer, à réparer les terrasses et les plafonds, à entretenir ou remplacer un ascenseur. L'article 639 dernier alinéa précise que « le blanchiment des chambres, la restaurations des peintures, le remplacement des papiers, les travaux à faire aux terrasses même lorsqu'il s'agit de simples travaux recrépissage ou de blanchiment sont à la charge du bailleur ».

Des limites sont cependant apportées à cette obligation qui pèse sur le bailleur il n'est pas tenu de faire des travaux qui ne tendent qu'à rendre l'usage de la chose plus agréable.

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du preneur quand elles sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par le vice de construction ou par le de bailleur l'article 640.

Mais toutes ces dispositions n'ont qu'un caractère supplétif puisque les parties peuvent y déroger ainsi, une clause du bailleur peut mettre à la charge du preneur soit tous les travaux qui incombent en principe au bailleur soit seulement l'une d'entre eux, il est permis d'insérer une clause qui libérerai le bailleur de toutes réparations même les grosses réparations.

## **2- la sanction de l'obligation d'entretien :**

L'inexécution de ces obligations par le bailleur ne met pas obstacle au paiement du loyer par le locataire. Mais ce preneur peut le faire condamner à les exécuter dans un délai fixé et à défaut d'exécution se faire autoriser par justice à les exécuter lui-même auquel cas il reteindra les réparations sur le prix du loyer. Il usera de la sorte non pas de l'exception de non adaptu contractus mais de la compensation. On a discuté de la question de savoir si le preneur pouvait refuser de payer le loyer tant que les réparations ne sont pas effectuées, comme ont avancé l'idée que nul ne peut se faire justice soi même il appartient aux tribunaux de décider en quelle mesure le preneur peut se trouver relever de ses obligations par le fait que le bailleur n'accompli pas les siennes. D'autres invoquent au contraire l'exception « non adaptu contractus » dans les contrats synallagmatiques l'une des parties ne peut être tenue d'exécuter ses obligations alors que l'autre n'exécute pas les siennes.

## **C : l'obligation de garantie :**

Aux termes de l'article 643 la garantie que le locateur doit au preneur a deux objets :

- la jouissance et la possession paisible de la chose louée ;
- l'éviction et les défauts de la chose.

Il résulte de ce texte que le bailleur doit en fait au preneur trois sortes de garanties :

- garantie de fait personnel ;
- garantie du fait de tiers ;
- garantie des vices cachés.

Toute clause de bail qui supprimerait la garantie en tous les cas est nulle mais la garantie peut être restreinte.

## **1- garantie de jouissance paisible :**

### **a) garantie du fait personnel :**

Le bailleur doit s'abstenir de troubler la jouissance du preneur, en cas d'inexécution le preneur peut demander au bailleur soit la cessation du trouble soit la résiliation du bail soit une diminution du prix de loyer. Parce qu'il est tenu de procurer au preneur une jouissance paisible le bailleur ne sauraient exercer un acte qui comportait un trouble de droit. Exemple ne peut donner à bail à une autre personne tout ou partie de la chose déjà louée. Le bailleur doit également s'abstenir de tout trouble de fait il lui est interdit de pénétrer dans les lieux loués ce principe connaît des limites dans la mesure où le bailleur a le droit d'entrer dans les lieux pour vérifier s'il y a des réparations à y faire ou pour faire visiter en vue d'une nouvelle location ou d'une vente. Il peut également faire apposer sur les murs extérieurs des écriteaux indiquant l'existence d'un local disponible.

Sur la question de l'obligation de garantie de fait personnel qui pèse sur le bailleur il y a lieu d'apporter quelques précisions sur les réparations qu'il doit ou peut faire. Le bailleur est tenu aux termes de l'article 638 à une obligation d'entretien et par conséquent à procéder à certaines réparations s'il y a lieu.

En principe les réparations se font à la fin du contrat de bail mais dans le cas où elles s'avèrent indispensables et urgentes l'article 645 oblige le preneur à les subir et établir un régime différent selon qu'elles durent plus ou moins trois jours.

Dans le premier cas le preneur peut demander soit la résolution du bail soit une réduction du loyer proportionnelle au temps pendant lequel il a été privé de la chose il ne semble pas que le locataire prouve un préjudice. Dans le 2ème cas le preneur n'a droit ni à la résolution du bail ni à la diminution du loyer. Toutefois ces règles ne s'appliquent que dans la mesure où il s'agit des réparations urgentes elles ne jouent pas en principe pour les travaux d'améliorations.

L'obligation de garantie comporte également pour le locateur celle de s'abstenir de tout acte qui tendrait à priver le preneur des avantages sur lesquels il avait le droit de compter d'après la destination de la chose louée et l'état dans lequel elle se trouvait au moment du contrat (l'article 644).

Le texte peut être interprété de manière très extensive. Il peut être entendu comme une interdiction faite au bailleur d'une part de changer la forme matérielle de la chose louée d'autre part d'en changer la destination. En ce qui concerne le 1er point le bailleur ne peut par exemple modifier la disposition et l'aménagement intérieurs de l'immeuble il ne peut en supprimer ou diminuer les avantages en ce qui concerne les accès la lumière notamment il ne peut supprimer une porte, une fenêtre ou un escalier ou construire un mur sans raison valable.

Par ailleurs l'introduction dans la chose louée d'industrie incommode, bruyante ou insalubre ou immorale cause un trouble entraînant la garantie (menuiserie au RDC). Le propriétaire qui a loué une partie de sa maison pour l'exercice d'une industrie déterminée conserve le droit d'en louer une autre partie pour une exploitation similaire à moins qu'il ne résulte des termes du bail ou des circonstances qu'il a renoncé à ce droit.

Quoiqu'il en soit il y a lieu pour apprécier l'obligation du bailleur de tenir compte de la nature des lieux loués et du quartier dans lequel ils se trouvent.

### **b) garantie du fait de tiers :**

Le tiers peut être soit un tiers quelconque soit un copropriétaire soit un colocataire soit l'administration publique.

\* les troubles provenant d'un tiers quelconque : l'article 649 distingue entre les troubles de fait et des troubles de droit :

- troubles de fait : il y a trouble de fait lorsque le preneur est inquiété dans sa jouissance sans que l'auteur du trouble prétende un droit sur la chose louée. Le trouble résulte dans ce cas d'un simple fait dans ce cas le preneur intente une action contre les auteurs du trouble dont il est victime.

Le bailleur est responsable des troubles de fait commis par ses préposés par exemple le concierge l'article 644 dernier alinéa. Car en raison du lien contractuel qui l'unit au propriétaire le concierge n'est pas un tiers vis-à-vis de ce bailleur. Mais une clause insérée dans le contrat de bail peut valablement écarter l'obligation de surveillance et ses conséquences.

Dans tous les cas où le bailleur n'est pas responsable en raison de sa faute personnelle ou d'une faute de ses préposés de ses ayants droits le preneur n'a contre lui aucun recours même pour obtenir une diminution du prix.

Ainsi les troubles de fait ce sont les voies de fait exercées contre la jouissance paisible du preneur par des tiers ne prétendant aucun droit sur la chose le bailleur n'est pas garant de ces troubles.

Toutefois dispose l'article 650 lorsque ces troubles de fait ont une telle importance qu'ils privent le preneur de la jouissance de la chose louée le preneur peut demander une remise proportionnelle du prix à condition qu'il prouve que le trouble a eu lieu et qu'il constituait un fait incompatible avec la continuation de sa jouissance.

- troubles de droit : il y a trouble de droit lorsqu'un tiers prétend avoir un droit sur la chose louée que cette prétention soit ou non accompagnée de voie de fait. C'est le cas par exemple d'un tiers qui prétend et réclame le dessaisissement de toute ou partie de la chose louée ou prétend exercer sur elle une servitude.

Le trouble de droit peut se manifester par le fait que le tiers intente contre le preneur une action ayant pour objet la propriété ou un de ses démembrements. Il peut arriver aussi que le tiers ait agi contre le bailleur et ayant triomphé contre lui procède à l'exécution à l'égard du preneur, le bailleur en doit garantir.

Dans toutes les hypothèses où il y a trouble de droit le preneur doit le dénoncer à son bailleur et appeler celui-ci en garantie.

En cas d'éviction totale ou partielle mais de telle importance que le preneur n'aurait pas loué s'il aurait pu la connaître il peut à son choix ou résilier le contrat de bail ou se faire restituer le prix de la partie évincée c'est-à-dire demander une réduction proportionnelle du loyer.

En cas d'éviction partielle le preneur n'a droit qu'à une diminution proportionnelle du loyer c'est la solution qui résulte des articles 646 et 647 qui renvoient aux dispositions relatives à la vente sur la question.

Si le preneur n'avait pas dénoncé le trouble à son bailleur il risquerait de perdre son recours en garantie et de devenir passible des dommages et intérêts envers le bailleur en cas de préjudice par ce dernier.

Le bailleur est garant même si lors du bail il a ignoré la cause qui a donné lieu à l'éviction. En fait s'il connaissait la cause de l'éviction il devrait des dommages et intérêts on ne tient ainsi compte de sa bonne foi que pour la fixation des dommages et intérêts.

Le preneur peut renoncer à la garantie d'éviction mais cette clause n'aura pour effet que d'affranchir le bailleur des dommages et intérêts et non de refuser la diminution du prix ou la résiliation du contrat si l'éviction s'accomplit. Toutefois la stipulation de non garantie est nulle si l'éviction est fondée sur un fait personnel au bailleur ou s'il y a dol de ce bailleur.

\* les troubles provenant d'un copropriétaire : si le propriétaire voisin exécute des travaux qui modifient soit pendant leur durée soit de manière permanente la situation de l'immeuble loué notamment en lui enlevant l'air ou la lumière le bailleur est tenu à la garantie de ces troubles à l'égard de son preneur.

Le preneur peut actionner son bailleur en réduction du prix ou en résiliation.

Le preneur peut également agir directement contre le propriétaire voisin en cas d'abus de droit par exemple ; le propriétaire voisin est responsable envers le preneur s'il porte atteinte à sa jouissance en installant une industrie dangereuse ou insalubre ou s'il tolère l'exercice d'un commerce immoral. Il est également responsable si les branches de ses arbres avancent sur le fond donné à bail.

\* les troubles provenant d'un colocataire : normalement les différents locataires d'un même bailleur sont des tiers par rapport aux autres. En conséquence au cas où le preneur se plaint d'un trouble causé par un colocataire le bailleur est garant des troubles de droit et ne l'est pas des troubles de fait.

\* les troubles provenant de l'administration publique : si l'acte administratif est illégal ou si l'administration s'est rendue coupable d'abus dans l'exécution le bailleur n'en doit pas garantir car il s'agit de voie de fait.

Dans le cas contraire la garantie est due il en résulte que le preneur peut agir sur le fondement de l'article 652 si la diminution de jouissance est telle que l'on puisse la considérer comme une perte totale ou partielle ou encore sur le fondement de l'article 646.

Le preneur troublé dans sa chose par un acte administratif peut par action en garantie obtenir suivant les cas soit la résiliation du bail soit une réduction proportionnelle du loyer.

En principe le bailleur n'est pas tenu dans ce cas à des dommages et intérêts car l'impossibilité de jouissance tient au fait du prince il ne les doit que si l'acte de l'administration avait été provoqué par la faute du bailleur exemple : à propos d'une démolition ordonnée par l'administration démolition était imputable à la faute du bailleur (n'a pas fait les réparations nécessaires).

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique le preneur peut poursuivre aux termes de l'article 651 la résolution du bail et n'est tenue de payer le prix qu'à proportion de sa jouissance. En cas d'expropriation partielle le preneur n'a droit qu'à une réduction du prix mais il peut exiger la résiliation si par l'effet de la diminution que la chose a subi elle ne peut plus servir à sa destination ou si la jouissance de ce qui en reste est notablement amoindrie. Quoiqu'il en soit la garantie du bailleur disparaît lorsque le contrat contient une clause exonératoire l'article 652 ou encore lorsque la mesure administrative a été provoquée par le fait du preneur lui-même l'article 546 auquel renvoie à l'article 651.

## **2- garantie des défauts et des vices de la chose louée :**

### **a) conditions de la garantie des vices :**

D'après l'article 654 le bailleur est garant des vices non apparents qui empêchent l'usage de la chose mais non ceux qui rendent l'usage seulement moins commode. La garantie est due même si le bailleur ignorait les vices lors de la conclusion du contrat l'article 655 (lequel renvoyait aux dispositions de la vente). S'il connaît ces vices il doit en outre des dommages et intérêts même il ne répond pas des vices apparents ou des défauts notoires de la chose.

Le bailleur est garant non seulement des vices antérieurs à la conclusion du contrat du bail mais aussi de ceux survenus au cours du bail parce que son obligation de procurer la jouissance est successive et se prolonge durant

toute la durée du bail. Mais les vices apparus au cours du bail il n'est responsable qu'au cas où informé de leur survenance il n'aurait pris aucune disposition pour y remédier. Par contre le bailleur n'est pas responsable des vices dus au fait du preneur.

Pour que la garantie joue effectivement le vice doit être caché ainsi le bailleur n'est pas garant des vices apparents lors du contrat et que le preneur aurait pu remarquer lors de l'inspection de la chose louée. Il appartient au juge du fond d'apprécier si le vice dont se plaint le locataire était suffisamment apparent pour se revêtir à lui. Le fait que le preneur ait visité les lieux et déclarer les bien connaître ne les rend pas irrecevables à demander réparation pour des vices qui ne pouvaient se revêtir qu'à l'usage.

Le bailleur peut par une clause du bail s'exonérer de la garantie des vices de la chose louée et même de tous les vices de la chose mais il serait tenu malgré la clause de non garantie s'il avait frauduleusement dissimulé au moment du bail des vices dont il savait la chose atteinte l'article 658.

La renonciation du preneur à la garantie peut aussi être implicite et résulté des circonstances exemple : de la connaissance du vice et du prix modique du bail, dans les cas où l'apparence du vice n'exclut pas la garantie ou le paiement du loyer pendant ces termes sans réclamation du preneur l'article 656.

Toutefois ces clauses de non garantie doivent être interprétées restrictivement.

### **b) les effets de la garantie :**

La garantie due par le bailleur à raison des défauts et vices de la chose permet au preneur de demander la résiliation du bail mais il appartient au juge du fond d'apprécier si les inconvénients résultant des vices et défauts de la chose justifient suffisamment la résiliation.

Le bailleur peut échapper à cette résiliation en exécutant les travaux nécessaires pour faire disparaître le vice.

Le preneur peut également demander une diminution du loyer proportionnelle à la jouissance dont il est privé.

Le preneur a en outre droit à des dommages et intérêts dans trois cas :

- lorsque le bailleur avait connaissance des vices ou en cas d'absence des qualités promises et n'a pas déclaré qu'il louait sans garantie.
- lorsque le bailleur a déclaré que les vices n'existaient pas à moins qu'il ne s'agisse de vices qui ne se sont révélés qu'après usage ou lorsque le bailleur pouvait ignorer de bonne foi.
- lorsque les qualités dont l'absence est constatée avaient été expressément stipulées ou requises par l'usage du commerce.

Toutes ces règles sont empruntées aux dispositions relatives à la vente. Par application de l'article 559 auquel renvoie à l'article 655 la résiliation à cause du défaut de la chose principale s'étend aussi aux accessoires. Le vice de la chose accessoire par contre ne résout pas le bail de la chose principale.

Par ailleurs l'article 657 « si le vice de la chose louée est de nature à compromettre sérieusement la santé ou la vie de ceux qui y habitent le preneur a toujours la faculté de demander la résiliation encore qu'il eût connu les vices au moment du contrat ou qu'il eût renoncé expressément au droit de demander la résiliation ».

### **Paragraphe 2 : les obligations du preneur :**

Deux obligations principales résultent des dispositions de l'article 663 celle de payer les loyers, celle d'user de la chose louée et de la conserver selon sa destination. Une troisième obligation est énoncée dans l'article 680 celle de restituer la chose louée.

## **A : l'obligation de payer le prix du loyer :**

### **1- le régime de l'obligation de payer le prix :**

L'obligation de payer le prix est la première obligation principale que l'article 663 met à la charge du preneur.

Le prix qui doit être payé au bailleur par le preneur est l'un des éléments de l'exécution du contrat de louage.

L'octroi de la jouissance d'une chose sans la fixation d'un prix ne peut être un bail mais constitue selon les circonstances soit un prêt à usage soit une donation.

Le prix est en principe librement fixé par les parties.

L'existence d'une contestation sur le taux du loyer ne peut en aucun cas dispenser le preneur de satisfaire à ses obligations et les juges du fond peuvent en même temps qu'ils ordonnent une expertise pour déterminer le prix du loyer peuvent condamner le locataire à vider les lieux s'il s'abstient à ne pas payer aucun prix.

### **a) le moment du paiement :**

Il est déterminé par la convention des parties ou à défaut par les usages. A défaut d'usage local précise l'article 664 « le prix doit être payé à la fin de la jouissance ».

Il est même permis de stipuler que le bail sera payé à des termes échus ou même à l'avance.

### **b) le lieu du paiement :**

Sauf convention contraire le loyer doit être payé pour les meubles au lieu où le contrat a été conclu, pour les immeubles au lieu où se trouve la chose louée.

## **2- les garanties de paiement :**

En vertu des dispositions de l'article 684 le bailleur dispose du droit de rétention et de revendication.

D'après cet article le bailleur a le droit de rétention pour les loyers échus et pour ceux de l'année en cours, sur les meubles et autres choses mobilières qui se trouvent dans les lieux loués. Les meubles qui peuvent faire l'objet du gage sont ceux qui appartiennent soit au locataire soit au sous locataire soit même à des tiers.

Le droit de rétention ou de revendication ne peut s'exercer sur les choses qui ne peuvent faire l'objet d'une exécution mobilière.

L'article 458 du code de la procédure civile : ne peuvent être saisis le coucher qui est nécessaire pour le saisi, sa femme et ses enfants et même ceux qui sont nécessaires pour les personnes vivant habituellement avec lui, les vêtements, les livres et outils nécessaires à la profession du saisi, la nourriture pour un mois de saisi et de sa famille à charge l'article 684 dernier alinéa.

En outre les meubles objet de gage ne doivent être litigieux. Ne peuvent faire non plus partie du gage : les choses appartenant à des tiers lorsque le bailleur savait qu'au moment où ces choses ont été introduites sur les lieux qu'elles appartiennent à des tiers.

Outre le droit de rétention et de revendication le bailleur peut demander la résiliation du bail pour non paiement il dispose également d'une action de non paiement.

## **B : l'obligation de conservation et d'usage de la chose louée selon sa destination :**

pour qu'à la fin du bail le preneur devra restituer la chose en bon état le D.O.C fait peser sur lui un certain nombre d'obligations relatives à l'usage et à l'entretien de la chose.

Il lui impose l'obligation d'user de la chose sans excès ni abus et selon la destination prévue.

Il lui impose également de conserver la chose louée et cette dernière dans sous entend sa responsabilité en cas de détérioration et perte qui surviennent au cours du bail l'article 678.

1- l'obligation d'usage sans excès ni abus suivant sa destination naturelle ou celle qui lui a été donnée par le contrat :

Telle que formulée cette obligation se dédouble. La première consiste dans l'obligation d'user de la chose sans excès ni abus c'est-à-dire en bon père de famille.

La deuxième consiste dans l'obligation d'en user selon la destination qui lui a été donnée.

Ces deux obligations bien que se rapprochant l'une de l'autre ne se confondent pas car un bon père de famille pourrait légitimement modifier la destination ou l'affectation de son bien sans que l'on puisse lui reprocher une mauvaise gestion de son bien. Inversement le fait de respecter la destination convenue n'implique pas nécessairement que le preneur ait agi en bon père de famille.

### **a) l'obligation d'usage sans excès ni abus :**

Le locataire ne doit pas commettre des abus de jouissance. Bien que cette notion soit difficile à définir on s'accorde généralement à admettre qu'il y a abus ou excès lorsque l'usage que fait le locataire de la chose louée entraîne une dépréciation de la chose ou un gêne pour le propriétaire ou les tiers locataires ou voisins.

Ainsi et par exemple un abus d'usage est le fait d'incommoder les habitants de l'immeuble ou même les voisins par des bruits inconvenants, des chants et des tapages tel que le repos soit perturbé.

L'exercice d'une profession ne peut être au contraire un abus de jouissance il faut se référer au contrat. Si le bailleur l'autorise expressément aucun problème particulier ne se pose si le locataire s'y livre de façon normale et sans excès. Si en revanche le contrat comporte une clause d'habitation bourgeoise l'exercice d'une profession est alors interdit.

Peut être considéré comme abusif et excessif l'usage que fait le locataire d'une automobile quoique la preuve de l'usure soit difficile à apporter.

Cette interdiction faite au locataire d'user de la chose de façon abusive ou excessive entraîne l'obligation qui pèse sur lui de conserver la chose. Et par obligation de conserver la chose louée il faut entendre obligation pour lui de réparer les pertes ou dégradations simplement énoncée à l'article 663 alinéa 2.

La notion de la conservation de la chose est explicitée dans l'article 678 « le preneur répond de la perte et de la dégradation de la chose causées par son fait ou par sa faute ou par l'abus de la chose louée. Le preneur d'une hôtellerie ou autre établissement public répond aussi du fait des voyageurs et des clients qu'il reçoit dans son établissement ».

L'article 679 libère le preneur de toute responsabilité lorsque la perte ou la détérioration de la chose louée est due à un usage normal ou lorsqu'elles sont dues à un cas fortuit ou à une force majeure non imputable à sa faute ou lorsqu'elles proviennent de l'état de vétusté, vice de construction, ou défaut de réparation qui incombe au locateur.

Autrement dit les deux textes font présumer que les dégradations et pertes résultent du fait que le locataire ne s'est pas comporté en bon père de famille. Quand elles se produisent elles constituent un abus de jouissance.

Il en est ainsi de la négligence par exemple du locataire qui oublie de fermer le robinet d'eau ou de gaz provoquant une inondation ou une explosion l'un et l'autre créent un gêne aux autres locataires ou aux voisins et entraînent une dégradation de l'immeuble dont le bailleur peut légitimement se plaindre.

Dans ce cas le preneur ne sera pas tenu seulement des dégâts qui affectent les lieux loués mais répondra à l'ensemble des dégradations subies par l'immeuble.

### **b) l'obligation d'user de la chose suivant sa destination :**

L'article 663 alinéa 2 impose au preneur d'user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat ou suivant celle qui résulte de la nature de la chose. La destination de la chose est appréciée d'après les indications du contrat en recherchant la commune intention des parties.

Il résulte de l'article 663 alinéa 2 que sauf stipulation contraire, sauf accord expresse ou même tacite du bailleur le preneur ne peut en principe changer la destination de la chose louée, mais sur la question il importe de distinguer les changements relatifs à l'affectation des lieux loués et à la forme matérielle de la chose louée.

- le changement d'affectation : le principe est qu'il est interdit au preneur de changer l'affectation générale de la chose et de modifier indirectement la qualification du bail.

Exemple : il ne lui est pas permis de transformer un bail d'habitation en un bail commercial, de même lorsque la profession exercée est déterminée dans le contrat le preneur ne peut en exercer une autre sauf équivalence admise par les juges du fond. La règle n'est pas d'ordre public puisque les parties peuvent convenir d'un changement de destination de façon expresse ou tacite.

Toutefois l'attitude passive du bailleur n'est pas suffisante pour valoir consentement de sa part.

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée l'article 692 décide la résiliation du contrat en faveur du locateur.

- le changement matériel de la chose louée : un changement dans l'état matériel des lieux peut correspondre à un changement d'affectation mais il peut également se présenter seul, en principe il est interdit.

Parfois, le contrat de bail le prévoit expressément et stipule que toute modification doit s'effectuer sous l'autorisation expresse du bailleur. Sont ainsi interdits les travaux importants affectant les parties essentielles de l'immeuble, touchant la solidité de l'immeuble, diminuant la valeur locative peut importe que les transformations en question améliorent l'immeuble ou qu'elles ne portent pas préjudice au bailleur.

En revanche le preneur peut faire dans les lieux de légers changements pourvu qu'ils ne nuisent pas à la chose à charge de remettre la chose à l'état où elle se trouvait à la fin du bail.

Il peut utiliser pour y apposer des enseignes les murs extérieurs correspondant à la partie de la maison qu'il occupe il ne peut concéder ce droit à un tiers.

« S'il a autorisé le preneur à faire des améliorations le locateur est tenu de lui en rembourser la valeur jusqu'à concurrence de la somme dépensée. Le preneur doit prouver l'autorisation qu'il allègue » l'article 683.

## **2- les réparations locatives :**

Alors que les pertes et dégradations qui surviennent pendant la durée du bail peuvent demander des réparations locatives qui sont qualifiées dans les articles 638 et 639 à propos du bail d'immeuble des menus d'entretien par opposition aux grandes réparations qui sont à la charge du bailleur. Elles sont présumées résulter de la faute du preneur.

L'article 641 le curage des puits, celui des fosses d'aisance, des conduites servant à l'écoulement des eaux, sont à la charge du bailleur s'il n'y a clause ou coutume contraire.

L'article 639 fournit à titre d'exemple une liste des réparations locatives qui n'est pas limitative question de fait laissée à l'appréciation souveraine du juge.

Toutefois précise l'article 640 « aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du preneur quand elles sont occasionnées par vétusté ou force majeure par le vice de construction ou par le fait du bailleur.

L'article 677 : s'il n'a pas été fait état des lieux le preneur est présumé avoir reçu la chose en bon état. C'est donc par comparaison entre l'état des lieux à l'entrée et à la sortie du locataire que s'apprécient les dégradations qui impliquent les réparations locatives sauf vétusté ou force majeure ou par faute du bailleur ou vice de construction.

Cependant le locataire qui a accepté de prendre les lieux dans un état déjà vétusté ne peut être tenu pour responsabilité de l'aggravation de cet état que dans la mesure où elle est entièrement due à un défaut d'entretien qui lui est imputable.

## **C : l'obligation de restituer la chose louée :**

À l'expiration du bail ou du droit au maintien le preneur doit rendre la chose louée en bon état ou du moins dans l'état où elle se trouvait lorsque sa jouissance a commencé à moins de perte par cas fortuit dont la preuve lui incombe.

L'article 680 la restitution de la chose louée doit être faite dans le lieu du contrat les frais de restitution sont à la charge du preneur s'il n'y a convention ou usage contraire.

## **L'Extinction du Bail :**

### **Paragraphe 1 : les causes mettant fin au bail :**

## **A : détermination des causes d'extinction :**

### **1- l'arrivée du terme :**

#### **a) le bail à durée déterminée :**

Lorsque le bail est à durée déterminée et sauf convention contraire ou des dispositions spéciales aux baux à ferme il prend fin de plein droit à l'expiration du terme établi par les parties sans qu'il y a besoin de donner congé l'article 687. Il s'agira généralement ici d'un bail écrit.

### **b) le bail à durée indéterminée :**

Dans ce cas il s'agit souvent d'un bail sans écrit l'article 688 présume que le louage est fait à l'année, au semestre, au mois, à la semaine ou au jour selon que le prix a été fixé à tant par an, par semestre, par mois... et d'ajouter que là aussi sauf usage contraire le contrat cesse à l'expiration de chacun de ces termes sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Ainsi que le bail soit à durée déterminée ou indéterminée sauf convention ou usage contraire ni le bailleur ni le preneur ne sont obligés de donner congé. Le bail prend fin à l'arrivée du terme convenu ou présumé légalement.

## **2- la résolution du bail :**

le D.O.C mentionne un certain nombre de causes de résolution : la perte ou détérioration de la chose et le défaut respectif du bailleur et preneur de remplir leurs engagements.

### **a) perte de la chose louée :**

Sont ici applicables les règles de la théorie des risques dans les contrats. Distinction doit être faite selon que la perte résultant d'une force majeure ou cas fortuit est totale ou partielle. Il faut également envisager le cas où la perte résulte de la faute de l'un des parties.

- en cas de perte totale par cas fortuit ou force majeure le bail est résilié de plein droit sans qu'il soit nécessaire de recourir en principe au tribunal.

La perte totale peut résulter de la destruction matérielle de la chose louée destruction qui entraîne pour le preneur l'impossibilité complète de jouissance.

L'article 659 assimile à la perte ou à la détérioration totale la détérioration ou modification partielle dont l'importance est telle qu'elle ne puisse servir à l'usage auquel elle était destinée et cette résolution ne s'accompagne pas des dommages et intérêts. Cette règle est d'ordre public.

- en cas de perte partielle par cas fortuit ou force majeure le preneur n'a droit selon l'article 660 qu'à une diminution proportionnelle du prix.
- en cas de perte due à la faute du bailleur ou du preneur l'article 647 donne le droit au preneur de demander la résolution du contrat ou diminution du prix du louage selon les cas :

\* lorsque par exemple le bailleur manque à son obligation de garantie.

\* ou lorsqu'à cause des réparations urgentes le preneur est privé en tout ou en grande partie de l'usage de la chose louée pendant plus de trois jours.

La résolution a également lieu en faveur du locateur si aux termes de l'article 692 alinéa 2 le preneur néglige la chose louée de manière à causer à cette chose un dommage notable.

### **b) l'inexécution de ces engagements par l'une des parties :**

Selon l'article 692 la résolution a lieu en faveur du locateur si le preneur :

- emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée par sa nature ou par la convention ;
- s'il la néglige de manière à causer à la chose un dommage notable ;
- s'il ne paye pas le prix échu du bail ou de la location.

Inversement la résolution a lieu en faveur du preneur si le bailleur n'exécute pas ses obligations.

## **B : les événements qui n'entraînent pas l'extinction du bail :**

L'article 693 interdit au bailleur de reprendre pour lui-même l'usage des lieux loués.

L'article 694 impose au tiers acquéreur du bien loué les obligations résultant du bail et la mise en œuvre de la règle n'est soumise qu'à une seule condition le bail doit avoir date certaine avant l'aliénation. De cela il résulte que l'acquéreur ne peut pas expulser le preneur sauf s'il n'y a pas acte écrit ayant date certaine.

Etant ainsi subrogé au lieu et à la place de l'ancien bailleur il est tenu par le contrat exactement comme l'ancien bailleur. Réciproquement le preneur est tenu comme pour le passé de toutes les obligations du bail.

Toutefois, l'ancien bailleur ne sort pas du champ contractuel il reste tenu à l'égard du preneur qui pourrait lui réclamer des dommages et intérêts si l'acquéreur n'exécute pas ses obligations article 696. Ni le décès de l'une des parties ni la vente du bien ni la volonté du bailleur d'habiter l'immeuble ne mettent fin au bail.

### ***Paragraphe 2 : la tacite reconduction :***

Prévue dans les articles 689 et 691. Elle consiste dans la création d'un nouveau bail qui prend effet à l'expiration du bail initial et le prolonge. Ce nouveau bail qui se forme automatiquement résulte non pas d'un contrat exprès mais du fait que le preneur se maintient dans les lieux avec le consentement tacite du bailleur.

### **A : les conditions :**

Elles supposent un bail à durée déterminée. « Au cas où à l'expiration du contrat le preneur reste en possession, il est renouvelé dans les mêmes conditions et pour la même période s'il a été fait pour une période déterminée, s'il est fait sans détermination d'époque chacune des parties peut résilier le bail le preneur a cependant droit au délai fixé par l'usage local pour vider les lieux » l'article 689.

Dans le bail à durée indéterminée le maintien en possession du preneur vaut continuation du bail et non tacite reconduction. En effet le bail à durée indéterminée se poursuit de lui-même jusqu'à congé.

La tacite reconduction peut intervenir entre le bailleur et le sous locataire ou le cessionnaire. La volonté de ne pas former un nouveau bail peut résulter d'un acte quelconque de l'un des parties de s'opposer à la tacite reconduction ou d'un fait quelconque indiquant que le bail à venir sera soumis à d'autres conditions que le bail initial la tacite reconduction indique le maintien des conditions originaires. Exemple : discussion à la fin du contrat sur les taux du loyer peut être considéré ayant pour objet la modification des conditions du bail initial et exclue donc la tacite reconduction.

Selon l'article 690 la volonté de s'opposer à une tacite reconduction se manifeste par un congé.

### **B : les effets :**

La tacite reconduction crée un bail nouveau qui est censé fait moyennant le même prix et selon les mêmes conditions du bail initial. C'est pourquoi lorsque le bail initial prévoit lui-même une prolongation il ne s'agit pas d'une tacite reconduction c'est parce que à l'inverse lorsque les parties entendent modifier le prix ou les conditions il ne s'agit pas non plus d'une tacite reconduction. En droit français le bail résultant de la tacite reconduction s'il est régi par les mêmes conditions que pour le bail originaire ils sont distincts en ce qu'il est censé fait pour une durée indéterminée.

Selon l'article 691 les cautions qui garantissaient l'ancien bail ne garantissent pas le nouveau mais les gages et autres sûretés subsistent.