

CHAP III : LES CONTRATS DE LOCATION ET DE CREDIT BAIL

LEÇON 1 : LES CONTRATS DE LOCATION OU DE BAIL

1. Définition (art 1709)

Le contrat de location ou de bail est une convention qui consiste à laisser à une personne pendant un certain temps, la jouissance d'une chose moyennant un prix. Celui qui met sa chose en location est le bailleur ou le loueur. Celui qui la loue est le preneur ou le locataire. Et la chose louée et le prix ; le loyer.

Il existe plusieurs variantes de baux :

- Le bail à louer (habitation et commercial)
- Le bail à ferme (agriculture)
- Le bail à cheptel (les animaux)

Par ailleurs, le contrat de bail présente les caractères suivants :

- Il est consensuel, synallagmatique, à titre onéreux, à exécution successive.

2. LES CONDITIONS DE FORMATION

Le contrat de bail est conditionné pour sa formation aux conditions requises par l'art 1108 du code civil comme pour la formation de tout contrat (objet, capacité, le consentement, la cause).

En outre, les parties jouissent de la liberté dans la forme.

2.1- La liberté dans la forme

Selon l'art 1714 du code civil, on ne peut louer par écrit ou verbalement. La loi du 18 décembre 1977 précitée confirme ce principe en son article 2.

Il en résulte qu'aucune forme n'est imposée aux parties pour les formations de leur contrat. En cas d'accord sur la chose et le loyer, le contrat est parfait. L'écrit ne sert qu'à faire la preuve du contrat.

2.2- La liberté quand au fond

Quant à la liberté des conventions, les propriétaires ont la liberté de louer ou de ne pas louer leurs immeubles ou meubles. Et on aussi le droit de louer à qu'ils veulent pourvu que l'objet ne soit pas illicite ou immoral.

Quand au contenu du bail et concernant d'une part, les modalités de paiement de loyer,, la liberté des parties est totale ; d'autre part, concernant la finition des montants, la liberté des parties est contrôlée dans la mesure où les pouvoirs publics peuvent intervenir pour bloquer les loyers.

3. LES EFFETS DE LA LOCATION OU DU BAIL A USAGE D'HABITATION

Le bail ou la location crée des obligations à la charge des deux(2) parties au contrat.

3.1- Les obligations du bailleur (art. 1719 CC)

Trois (3) types d'obligations sont à la charge du bailleur

- L'obligation de délivrance

Le bailleur doit mettre la chose louée à la disposition du locataire, en bon état de réparation de toute pièce, c'est-à-dire qu'en vue de la location, le bailleur est tenu de procéder à toutes les réparations

- L'obligation d'entretien

Pendant la durée du bail, le bailleur doit procéder à toutes les réparations nécessaires.

Exemple: Il doit munir l'escalier d'un éclairage suffisant, entretenir les ascenseurs, entretenir les canalisations, la toiture...

- L'obligation de garantir contre les vices cachés

Le bailleur est garant de tous les vices et défaut de la chose louée même s'il ne les a pas connus au moment de la conclusion du contrat de bail.

- Du fait personnel du bailleur

Le bailleur doit faire jouir le locataire de la chose louée, il doit éviter de troubler le locataire dans la jouissance des lieux et à ne pas commettre les voies de fait à son encontre

- Du fait des tiers

Le bailleur a l'obligation de garantir le locataire contre les comportements des tiers qui troublent la jouissance de celle-ci.

- L'obligation de maintien dans les lieux loués

3.2- Les obligations du preneur ou locataire

- L'obligation d'utiliser la chose en "bon père de famille" et selon la destination convenue c'est-à-dire que le locataire ne doit pas commettre des abus de jouissances (exemple : utiliser les maisons à usage d'habitation et non pour l'exercice d'une profession quelconque). Il ne peut changer la destination de la chose louée par le consentement du bailleur.

- L'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus : en cas de non exécution, le bailleur pourrait résilier le contrat de plein droit.

- **L'obligation de procéder aux réparations locatives** (les réparations tendant à assurer la conservation de la chose en état)

A la fin du bail, le locataire a pour obligation de restituer les lieux loués dans l'état où il les a reçus et s'il n'a pas dressé l'état des lieux au moment de l'entrée en possession il est censé présumé les avoir reçus en bon état d'entretien (art 1730 et 1731 CC)

4. CAS PARTICULIER DU BAIL COMMERCIAL

Selon l'article 71 du traité de l' OHADA , est réputé « **bail commercial** » toute convention même non écrite entre le propriétaire d'un immeuble ou une partie d'un immeuble et toute personne physique ou morale permettant à cette dernière d'exploiter dans les lieux avec l'accord du propriétaire toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle moyennant loyer.

Comme pour le bail à usage d'habitation, les parties fixent librement la durée du bail .A défaut d'écrit ou de terme fixe, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.

N.B.: Compte tenu des nombreuses similitudes entre le bail civil et le bail commercial, nous insisterons ici seulement sur les spécificités du bail commercial

4.1- les effets du bail commercial

Pour mieux saisir les effets du bail commercial, nous examinerons tour à tour, les obligations du bailleur, celles du preneur avant d'insister sur le droit de renouvellement du bail

4-1-1- Les obligations du bailleur

Plusieurs obligations sont à la charge du bailleur

- D'abord, il est tenu de délivrer les locaux en bon état. A cet effet, il a l'obligation de faire toutes les réparations nécessaires avant la prise des lieux par le preneur. Ces réparations peuvent se faire au cas échéant pendant la jouissance du bail si les vices ou défaillances sont découverts sur le tard
- Pendant le bail, le bailleur ne peut de sa seule initiative apporter des modifications au local loué
- Enfin, le bailleur est responsable envers le preneur de tout trouble de jouissance liée à son fait personnel ou au fait de ses ayants droits

4-1-2 - les obligations du locataire

Trois(3) obligations essentielles sont à la charge du locataire :

- D'abord, il doit payer le loyer dans les délais et modalités convenues

- Ensuite, il a l'obligation d'exploiter les lieux loués en « bon père de famille » c'est –à –dire faire comme si les lieux lui appartenaient et qu'il ne devait pas par conséquent abîmer ou détruire les locaux loués
- Enfin, le preneur est tenu de procéder à toutes les réparations liées à l'utilisateur des locaux.
Ex: refaire la peinture

5- Le droit au renouvellement du bail

Le fonds de commerce est l'élément essentiel du commerce. A ce titre, que le bail ou la location soit écrit ou verbal, à durée déterminée ou indéterminée, le locataire ou preneur a droit au renouvellement du contrat de bail venu à expiration s'il remplit un certain nombre de conditions telles que : le paiement régulier des loyers et l'utilisation des locaux en bon père de famille.

- **Pour le bail à durée déterminée** , le locataire doit 3 mois avant la fin du bail demandé le

renouvellement du bail. A défaut il sera déchu du droit de renouvellement.

- **Pour le bail à durée indéterminée**, la partie qui entend mettre fin au bail doit donner congé à son co-contractant 6 mois à l'avance .

NB: *Le bailleur qui s'oppose au renouvellement du bail sans prouver la faute l'encontre du locataire s'expose au paiement **d'une indemnité dite d'éviction**. Cette indemnité se calcule à partir de la perte éventuelle que pourrait subir le locataire à cause du déménagement forcé. On tient compte de l'achalandage du fonds de commerce, de sa situation géographique, de la qualité et du nombre de clients etc...*

6- la fin du bail à usage commercial

Le bail à usage commercial peut prendre fin par plusieurs faits :

- *En cas de non-paiement du loyer après une mise en demeure infructueuse du bailleur, celui-ci pourra demander à la juridiction compétente la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion*
- *Le bail prend également fin par l'arrivée du terme du bail si le locataire ne demande pas le renouvellement du bail dans le cas du contrat à durée déterminée.*
- *Le bail prend enfin fin au cas où des événements imprévisibles et irrésistibles rendent impossible la continuation du contrat. EX : Incendie des locaux ; mort du preneur*