

CORRECTION CAS PRATIQUE SEANCE 6

Le bail : les effets (2)

Six amis new-yorkais rencontrent tour à tour des problèmes avec leurs différents baux d'habitation : tout d'abord Monica et Rachel (I), Joey et Chandler (II), Ross (III) et enfin Phoebe et Mike (IV).

I. Le décès de la grand-mère de Monica :

Monica et Rachel partagent toutes deux un appartement appartenant à la grand-mère de Monica. Seule cette dernière figure sur le bail de location.

Suite au décès de la grand-mère de Monica, propriétaire de l'appartement, qu'advient-il du contrat de bail et de la colocation de deux amies ?

Il conviendra de déterminer si contrat de bail il y a en présence (A) afin de pouvoir étudier quelles seront les conséquences en l'espèce du décès de la propriétaire de l'appartement (B).

A. Qualification du contrat de bail :

L'article 1709 du Code civil dispose que le bail est « *le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer* ».

De ce fait, et contrairement au contrat de vente, le bail requiert trois éléments constitutifs :

- une chose : l'appartement
- un prix : le loyer
- une durée

En l'espèce, il est possible d'en déduire qu'un contrat de bail a été conclu entre Monica et sa grand-mère. Cependant, Rachel n'ayant pas fait régulariser le bail, la colocation ne peut être retenue en l'espèce. Monica demeure la seule preneuse de ce contrat de bail.

B. Les conséquences du décès de la propriétaire :

L'article 1742 du Code civil dispose que « *le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur* ».

Le décès du bailleur entraîne alors transmission du bail à ses héritiers et a pour conséquences la jouissance partagée dudit contrat (**Civ.3^{ème}, 28 juin 2006**).

Dans les faits, Monica pourra donc continuer de jouir de son appartement mais le bail sera transmis aux héritiers de sa grand-mère. Le décès du bailleur n'a donc en principe aucune incidence sur le contrat de location qui se poursuit avec les héritiers.

Cependant, il est important de relever que les héritiers, en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, peuvent donner congés au locataire pour des motifs tels que la vente de l'appartement, la reprise pour y habiter ou encore pour un motif « légitime et sérieux ». Le congé devra être donné six mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

En l'espèce aucune précision n'est apportée sur le souhait des nouveaux bailleurs du contrat.

II. Le loyer de Joey :

Joey et Chandler sont en colocation. Ce mois-ci Joey est dans l'incapacité de pouvoir payer sa part du loyer.

Chandler sera-t-il tenu au paiement intégral du loyer ?

On partira ici du postulat qu'un contrat de bail a été conclu entre le propriétaire bailleur et Chandler et Joey, locataires (cf.I.A).

Il s'agira d'étudier tout d'abord les obligations incombant aux locataires, qui plus est sous le prisme de la colocation (A) et les conséquences qui en découlent (B).

A. Paiement du loyer : obligation principale du locataire

L'article 1728 du Code civil dispose que « *le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus ».

Le paiement du loyer est donc l'une des obligations essentielles du preneur de payer le loyer du bail aux termes convenus.

Enfin l'article 1716 du Code civil prévoit qu'en échange et à titre de preuve du paiement, le bailleur remet au locataire une quittance de loyer.

En l'espèce, Chandler et Joey auront donc comme obligation principale de payer le loyer de l'appartement qu'ils habitent.

B. Les conséquences du défaut de paiement :

L'article 8-1 de la loi ALUR définit la colocation comme « *la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur* ».

Il est important de souligner que chacun des colocataires a les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur. En principe, tous les signataires du bail sont tenus de façon conjointe au paiement de leur partie du loyer ; il existe alors autant d'obligations de paiement à l'égard du bailleur qu'il existe de locataire.

Cependant, afin de se retrouver dans une situation d'impayés, le bailleur peut intégrer une clause de solidarité des débiteurs dans le contrat de bail conformément aux dispositions de l'article 1313 du Code civil qui dispose que « *la solidarité entre les débiteurs oblige chacun d'eux à toute la dette. Le paiement fait par l'un d'eux les libère tous envers le créancier* ».

Enfin, les sanctions en cas de défaut de paiement du loyer sont les suivantes:

- résolution judiciaire du bail ou refus de renouvellement
- clause résolutoire
- garanties de paiement

Dans les faits, la situation ne sera donc pas la même selon les dispositions du bail de location de Joey et Chandler. En cas de clause de solidarité présente dans le bail, Chandler sera responsable à l'égard du bailleur du non paiement du loyer par Joey.

Mais s'il estime avoir été injustement tenu au paiement solidaire de loyer ou de charges, il pourra agir en remboursement contre l'autre colocataire (**Civ.3^{ème}, 27 février 2002**).

Et dans le cas où aucune clause de solidarité ou d'indivisibilité n'est prévue au contrat de bail, chacun des locataires ne sera tenu que de sa part de la dette envers le bailleur.

III. Le bail oral :

Ross vient d'aménager dans un tout nouvel appartement et explique à son amie Phoebe que le bail a fait l'objet d'un contrat oral.

Il convient alors de s'interroger sur la validité d'un bail de location oral ?

En effet, un bail de location peut-il être conclu verbalement (A) et si oui, quelles en seront ses conséquences (B).

A. La validité du contrat de bail oral :

Au terme de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, « *le contrat de location est établi par écrit* ».

Le contrat doit donc être en principe établi soit par un notaire en la forme d'un acte authentique, soit par acte sous seing privé.

Cependant, en pratique il apparaît fréquemment que des baux soient conclus oralement. A cet effet la jurisprudence admet la validité du bail verbal, le locataire ne pourrait en invoquer la nullité pour se soustraire au paiement du loyer ou pour se dispenser de délai de préavis (**CA Bourges, 29 août 1996, n°1996-044376**). Cette position a été confirmée par la Cour de cassation qui a estimé que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation qu'un tribunal a justement retenu que le bail verbal ayant été exécuté, l'absence d'écrit ne le rendait pas nul (**Civ.3^{ème}, 7 février 1990**).

En l'espèce, il est alors possible de déduire que Ross a conclu avec son bailleur, un bail oral.

B. Les conséquences d'un contrat de bail oral :

La preuve du bail oral est admise par tous moyens (**CA Paris, 11 mars 1997, n°1997-020564**).

Cependant, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 imposant un écrit, il conviendra que le locataire et le bailleur signent un bail écrit reprenant les stipulations du bail verbal initial.

En l'espèce, Ross devra s'assurer de faire régulariser le contrat de bail, en prévoyant la signature d'un écrit entre lui et son bailleur. Si l'une des parties refuse de régulariser la situation, le projet de bail pourra être soumis au juge, la décision de ce dernier valant alors bail (**Civ.3^{ème}, 29 novembre 2000**). Cette décision pourra également enjoindre à la partie récalcitrante d'établir un bail écrit.

IV. La sous-location :

Mike, preneur principal de l'appartement, établit un contrat de sous-location avec Phoebe. A son aménagement dans l'appartement, cette dernière relève de nombreux dysfonctionnements. De ce fait, dans le cadre d'une sous-location, qui sera tenu des réparations ?

Il conviendra tout d'abord d'étudier les conditions d'un contrat de sous-location (A) et de rechercher à quelle personne les réparations incomberont (B).

A. L'existence d'un contrat de sous-location :

La sous-location consiste en une adjonction au bail initial d'un sous-contrat de bail conclu par le preneur en qualité de bailleur. Il s'agit d'un sous-contrat ayant la nature du bail. En application de l'article 1717 du Code civil, la sous-location peut en principe être librement consentie par le preneur sauf clause contraire du bail principal.

L'article 1735 du Code civil est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

En l'espèce, aucune clause contraire ne semblant être prévue au bail principal, un contrat de sous-location a été conclu entre Mike (preneur initial) et Phoebe (sous-locataire). Mike sera donc tenu des éventuelles dégradations présentes dans l'appartement.

B. L'obligation d'entretien du bailleur :

Il incombe au bailleur une obligation d'entretien, prolongation de l'obligation de délivrance. L'article 1719-2° du code civil prévoit qu'il revient au bailleur d'entretenir la chose de manière à ce qu'elle demeure en état de servir tout au long du bail. L'obligation de délivrance est d'ordre public, les parties ne peuvent donc pas y déroger (**Civ.3^{ème}, 5 juin 2002**).

En vertu de l'article 1719 du Code civil, les obligations du bailleur sont au nombre de trois :

- délivrance
- entretien
- jouissance paisible de la chose louée

Concernant les réparations, l'article 1720 al.2 du Code civil dispose que sont mises à la charge du bailleur « *toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaire, autres que locatives* ». Les réparations locatives sont donc à la charge du preneur dans la mesure où il s'agit de réparations de menu entretien, c'est-à-dire celles qui ne touchent pas à la structure de la chose. Le bailleur devra notamment réparer tout ce qui a trait à la plomberie.

Il faudra néanmoins s'assurer que certaines clauses transférant la charge de certains travaux d'entretien au preneur ne sont pas prévues dans le contrat de bail.

De plus, le bailleur doit garantir au preneur des vices cachés en application de l'article 1721 du Code civil. Ainsi, comme pour la vente, le bailleur ne doit que la garantie des vices cachés et non des vices apparents ; la garantie couvre les vices qui affectent l'usage attendu de la chose.

Enfin, un arrêt **Civ.3^{ème}, 17 juin 2015, n°14-22.754** prévoit la possibilité de suspendre le paiement des loyers lorsque le logement ne respecte pas l'obligation de délivrance d'un logement décent.

En l'espèce, il faudra tout d'abord déterminer la nature des réparations, c'est-à-dire si elles sont locatives ou pas afin de savoir si elles incombent au propriétaire ou au locataire.

La « panne » du robinet peut s'apparenter à une réparation locative, il reviendra donc à Mike de changer le robinet afin qu'il retrouve son usage dans le cadre du contrat de bail principal.

Pour le court-circuit électrique, tout dépend du positionnement. Si l'on retient qu'il s'agit d'une obligation d'entretien incombant au bailleur, en cas d'inexécution (**Civ.3^{ème}, 29 avril 2009**), possibilité de demander la résolution du bail ou l'exécution forcée de l'obligation voire même la responsabilité du bailleur du fait de la mauvaise exécution de son obligation par l'entrepreneur chargé d'une réparation.

Alors que si on se place sur le terrain des vices cachés, le preneur pourra obtenir la résiliation du contrat ou bien une diminution du loyer en application de l'article 1722 du Code civil. Tout en sachant que même si le vice est postérieur au bail, le bailleur en doit garantir (article 6-b de la loi du 6 juillet 1989).

Les clauses allégeant l'obligation de garantie des vices cachés sont appréciées comme des clauses de non responsabilité ; elles sont valables si elles se contentent d'alléger la responsabilité du bailleur, mais ne sont pas valables si elles suppriment toute responsabilité (**Soc.25 octobre 1946**).

En tout état de cause, la sous-location n'affecte pas les relations bailleur principal/preneur principal, Mike restera alors tenu du paiement des loyers et des obligations découlant du bail. Il devra alors répondre à l'égard de son bailleur de toutes les obligations du bail comme s'il occupait lui-même les lieux (**Civ.3^{ème}, 24 janvier 2007**).