

Le Nouveau Code Civil à la portée de tous

Le contrat de bail

Le siège de la matière

Le Titre IX „Les différents contrats spéciaux”, le Chapitre V „Le contrat de location”, les articles 1777 – 1823 contiennent les dispositions générales, et les articles 1824 – 1835 contiennent les règles particulières en matière de location des logements

La notion

L’art. 1.777 définit le bail comme le contrat par lequel une partie, dénommée **bailleur**, s’oblige à assurer à l’autre partie, dénommée **preneur**, la jouissance d’un bien pour une certaine période, en échange d’un prix, dénommé **loyer**.

Le loyer peut consister en une somme d’**argent** ou tout autre **bien ou prestation**.

Les types de locations - art. 1.778

Le bail représente l’espèce de la location ayant pour objet les biens immeubles et les biens meubles, autres que les biens agricoles.

L’affermage représente l’espèce de location ayant pour objet les biens agricoles.

Les caractéristiques du contrat de bail

- le contrat synalagmatique (bilatéral) – il est conclu entre les deux parties du contrat: le bailleur et le preneur.
- le contrat onéreux – chaque partie désire obtenir un avantage: le bailleur recevoir le loyer, le preneur utiliser le bien.
- le contrat consensuel – il est conclu par le simple accord de volonté des parties: l’art. 1.781 prévoit que le contrat de bail est considéré conclu immédiatement que les parties ont convenu sur le bien et sur le prix
- le contrat nommé – il est indiqué dans le code civil
- le contrat négocié – les parties peuvent négocier toutes les clauses, à différence des contrats d’adhésion ou obligatoires, dans lesquels une des parties ne peut pas modifier les clauses rédigées par l’autre partie.

La durée du bail

La durée maximale du bail est de 49 années. Si les parties stipulent un délai plus long, il est réduit de droit à 49 années.

Si dans le contrat les parties n’ont pas indiqué la durée du bail, sans vouloir contracter pour une durée indéterminée, faute des coutumes, le bail est considéré conclu:

- a) pour un an, dans le cas des logements non meublés ou des espaces pour l’exercice de l’activité d’un professionnel;
- b) pendant la durée adéquate à l’unité de temps pour laquelle le loyer a été calculé, dans le cas des biens meubles ou des chambres ou des appartements meublés;

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

c) pendant la durée du bail de l'immeuble, dans le cas des biens meubles mis à disposition du preneur pour la jouissance d'un immeuble.

Les obligations du bailleur

- remettre au preneur le bien donné en bail. Le bailleur est tenu à remettre le bien avec tous ses accessoires en état adéquat pour être utilisé.
- conserver le bien en état adéquat d'utilisation pendant toute la durée du bail. Le bailleur est tenu à effectuer toutes les réparations nécessaires pour conserver le bien en état adéquat d'utilisation pendant toute la durée du bail,
- assurer au preneur la jouissance tranquille et utile du bien pendant tout le temps du bail. Le bailleur est tenu à s'abstenir de tout fait qui pourrait empêcher, diminuer ou incommoder une telle jouissance. Si un tiers prétend un droit sur le bien donné en bail, le bailleur est tenu à défendre le preneur même en absence d'un trouble de fait
- la garantie contre tous les vices de la chose qui empêchent ou diminuent son utilisation, même s'il ne les a pas connus à la conclusion du contrat et sans tenir compte s'ils existaient auparavant ou ils sont survenus pendant le bail.

Les obligations du preneur

- réceptionner le bien donné en bail;
- payer le montant du loyer au délai établi par contrat. Faute de stipulation contraire, le preneur est tenu à payer le loyer aux délais établis selon les coutumes. Si les coutumes n'existent pas et faute d'une stipulation contraire, le loyer est payé par avance pour toute la durée du contrat, si elle ne dépasse pas un mois; le premier jour ouvrable de chaque mois, si la durée du bail est plus grande d'un mois mais plus petite d'une année; le premier jour ouvrable de chaque trimestre, si la durée du bail est d'au moins un an.
- utiliser le bien avec circonspection et diligence. Si le preneur modifie le bien ou change sa destination ou l'utilise de façon à endommager le bailleur, ce dernier peut demander les dommages-intérêts et, selon le cas, la résolution du contrat.
- permettre l'examen du bien par le bailleur à laps de temps raisonnables par rapport à la nature et à la destination du bien, ainsi que par ceux qui désirent l'acheter ou qui, à la cession du contrat, désirent le prendre en bail, mais sans provoquer un embarras non justifié à la jouissance du bien.
- restituer le bien à la cession, par toute cause, du contrat de bail.

Les éléments de nouveauté

Le code civil contient une multitude de dispositions nouvelles en matière, dont certaines ont pris les solutions de la pratique judiciaire, les autres ont présenté de façon détaillée les anciens textes. Les dispositions suivantes sont très importantes du point de vue des effets:

- **Art. 1.798** - Les contrats de bail conclus par écriture sous seing privé qui ont été enregistrés aux organes fiscaux, ainsi que ceux conclus par écriture sous forme authentique constituent des **titres exécutoires pour le paiement du loyer** aux délais et selon les modalités établies dans le contrat ou, faute de ceux-ci, par loi.
- **Art. 1.809 alin. (2) și (3)** – Quant à l'**obligation de restitution du bien** donné en bail, le contrat conclu à durée déterminée et constaté par écriture authentique et le contrat conclu à durée déterminée par écriture sous seing privé et enregistré à l'organe fiscal compétent constitue, dans les conditions de la loi, **titre exécutoire à l'échéance du délai**.
- **Art. 1.811 – L'opposabilité du contrat de bail par rapport à l'acquéreur**. Si le bien donné en bail est aliéné, le droit du preneur est opposable à l'acquéreur, comme il suit:
 - a) dans le cas des immeubles inscrits dans le livre foncier, si le bail a été inscrit dans le livre foncier;
 - b) dans le cas des immeubles non inscrits dans le livre foncier, si la date certaine du bail est antérieure à la

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

date certe de l'aliénation;

- c) dans le cas des immeubles soumis aux formalités de publicité, si le preneur a rempli ces formalités;
- d) dans le cas des autres biens meubles, si à la date de l'aliénation le bien était utilisé par le preneur.

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.