

TABLE DES MATIÈRES

Note préliminaire	IX
Préface à la première édition	XV
Avant-propos	XIX
Liste des abréviations	XXI
Publications citées en abrégé	XXVII
Table des matières	XXXI
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I. HISTOIRE	3
Codification de 1866	3
Législation durant la guerre 1939-45 et les années 50 et 60	4
Réforme de 1973	7
Réforme de 1979	12
Réforme de 1991	17
CHAPITRE II. NATURE DU LOUAGE	23
Section 1. Notion	23
Définition et caractères	23
Nature du droit du locataire	27
Distinction avec certains contrats créant des droits réels	30
Distinction avec certains contrats créant des droits personnels	33
Section 2. Types de louage et contrats apparentés	37
Sous-section 1. Louages résidentiel et non résidentiel	37
Régimes juridiques	37
Notion de logement	38

Sous-section 2. Louage de consommation à long terme	45
Notions	45
Régime juridique	48
Sous-section 3. Crédit-bail	51
Nouveau statut du crédit-bail	51
Sous-section 4. Bail à construction	57
Bail à construction et droit de superficie	57
Sous-section 5. Sous-location et cession de bail	60
§ 1. Observations générales	60
Introduction	60
Nature de la cession et de la sous-location	64
§ 2. Formation	67
Consentement du locateur	67
Procédure d'obtention du consentement du locateur	71
§ 3. Effets	75
I. Sous-location	75
Effets entre le locataire et le sous-locataire	75
Effets entre le locateur principal et le locataire	78
Effets entre le locateur principal et le sous-locataire	79
II. Cession de bail	82
Effets entre les trois parties	82
Section 3. Opérations connexes au louage	85
Sous-section 1. Conversion en copropriété	85
Protection des locataires	85
Conversion en copropriété divisée	86
Sous-section 2. Aliénation d'une partie d'un ensemble immobilier	90
Protection des locataires	90
Régime juridique	91

PREMIÈRE PARTIE. FORMATION DU CONTRAT . . .	93
CHAPITRE I. LIBERTÉ CONTRACTUELLE. PRINCIPE ET LIMITES	95
Introduction	95
Sanction de pratiques abusives	95
Ordre public de protection	98
Fraude à la loi	101
Section 1. Consensualisme	104
Le louage, contrat en principe consensuel	104
L'écrit dans le louage résidentiel	105
L'écrit dans le louage de consommation à long terme	107
Langue du bail	109
Section 2. Discrimination	113
La discrimination dans le louage résidentiel	113
Dispositions antidiscriminatoires	115
Sanctions	117
CHAPITRE II. ÉLÉMENTS DE FORMATION DU CONTRAT	119
Section 1. Consentement	119
Sous-section 1. Règles générales	119
Offre et acceptation	119
Promesse de louage	122
Erreur et dol	122
Sous-section 2. Bail par tolérance	124
§ 1. Formation	124
Conditions	124
Présomption	128
§ 2. Effets	129
Obligations des parties	129
Durée du contrat	131
Section 2. Capacité et pouvoir	131
Mineur	131

Détenteur d'un droit réel ou personnel	135
Section 3. Objet et cause	139
Sous-section 1. Règles générales	139
Règles générales	139
Sous-section 2. Effet du droit pénal ou administratif sur l'objet du louage	140
Nullité pour objet ou cause illicite	140
Sanction d'une obligation	144
DEUXIÈME PARTIE. CONTENU DU CONTRAT	147
TITRE PREMIER. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE . .	149
CHAPITRE I. OBLIGATION DE PAYER LE LOYER . . .	149
Introduction	149
Section 1. Modalités de l'obligation et de son exécution	150
Sous-section 1. Mode du paiement	150
Loyer en espèces ou en nature. Montant payé	150
Paiement par chèque. Règles générales	151
Chèque postdaté	152
Sous-section 2. Échéance de l'obligation	154
Louage résidentiel et louage de consommation à long terme	154
Sous-section 3. Débiteur de l'obligation	158
Dette conjointe ou solidaire. Dette divisible ou indivisible	158
Sous-section 4. Créancier de l'obligation	162
Incertitude sur l'identité du créancier	162
Section 2. Montant du loyer dans le louage résidentiel	165
Sous-section 1. Contrôle de l'augmentation de loyer	165
Domaine d'application	165
Procédure. Règles générales	169

Procédure. Nouveau locataire et nouveau sous-locataire	173
Critères	175
Sous-section 2. Pratiques réglementées ou interdites	179
Clause de réajustement	179
Pratiques semblables à la clause de réajustement	182
Clause de déchéance du terme	184
Gage d'une somme d'argent	185
Section 3. Sanctions	186
Sous-section 1. Paiement	186
Régime juridique	186
Sous-section 2. Résiliation	188
Délais pour intenter le recours	188
La question d'un préjudice sérieux comme condition de la rési- liation	190
Le paiement avant jugement comme moyen d'éviter la résiliation	193
Louage à des colocataires	195
CHAPITRE II. OBLIGATION DE CONSERVATION	197
Section 1. Observations générales	197
Sous-section 1. Rapports avec d'autres obligations	197
Obligation d'entretien et obligation de remise du bien	197
Sous-section 2. Objet de l'obligation	199
Accessoires et parties communes d'un immeuble	199
Section 2. Régime juridique de l'obligation	200
Règle générale	200
Incendie	202
Moment de l'exercice des sanctions	205
CHAPITRE III. OBLIGATION D'ENTRETIEN	207
Section 1. Observations générales	207
Introduction	207
Accessoires et parties communes d'un immeuble	208
Responsabilité extracontractuelle du locataire	209

Section 2. Notion de réparation locative	210
Entretien	210
Propreté, sécurité et salubrité	214
Section 3. Régime juridique	216
Présomption	216
Moment de l'exercice des sanctions	218
CHAPITRE IV. OBLIGATION DE SUPPORTER L'INSPECTION ET LA VISITE DU BIEN ET CERTAINS TRAVAUX	
Introduction	221
Section 1. Visite des lieux, inspection du bien et clés	222
Droits	222
Modalités	226
Sanctions	227
Section 2. Travaux	229
Sous-section 1. Règles générales	229
Règles générales	229
Sous-section 2. Réparations urgentes et nécessaires	230
Conditions	230
Réduction du loyer ou résiliation. Indemnité	232
Dommages-intérêts	233
Sous-section 3. Améliorations et réparations majeures et non urgentes	237
Louage non résidentiel	237
Louage résidentiel	239
CHAPITRE V. OBLIGATION D'UTILISER LE BIEN AVEC PRUDENCE ET DILIGENCE	
Introduction	243
Section 1. Obligation de respecter la forme et la destination du bien	246
Notion	246

Critères	247
Section 2. Obligation de ne pas troubler les locataires voisins	249
Notion	249
Conditions	252
Sanctions	256
Section 3. Obligation d'utiliser les lieux loués	257
Obligation d'utiliser les lieux loués	257
Section 4. Autres obligations	259
Autres obligations	259
Appendice. Obligation de sécurité	263
Obligation de sécurité	263
CHAPITRE VI. OBLIGATION DE REMETTRE LE BIEN	267
Introduction	267
Section 1. Date de la restitution	268
Date de la restitution	268
Section 2. État du bien lors de la restitution	268
Défauts d'entretien et pertes	268
Preuve	270
Section 3. Objet de la restitution	274
Améliorations	274
Obligations du locataire d'enlever ses biens	276
CHAPITRE VII. MODIFICATIONS CONVENTIONNELLES	277
Introduction	277
Clause abusive	279
Clause pénale	284
Clause résolutoire	288
Louage de consommation à long terme	291

CHAPITRE VIII. SANCTIONS DES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE	295
Section 1. Résiliation	295
Conditions	295
Effets	301
Section 2. Dommages-intérêts	304
Dommages-intérêts	304
Section 3. Exécution forcée en nature	306
Injonction et ordonnance	306
TITRE SECOND. OBLIGATIONS DU LOCATEUR	311
CHAPITRE I. OBLIGATION DE DÉLIVRANCE	311
Section 1. Notion et modalités de la délivrance	311
Notion et date	311
Conflit entre deux locataires du même bien	312
Section 2. Objet de l'obligation	314
Règles générales	314
Accessoires	315
Parties communes d'un immeuble	318
Section 3. État du bien lors de la délivrance	321
Sous-section 1. Réparations	321
Distinctions	321
Réparations à la charge du locateur	323
La connaissance du défaut d'entretien par le locateur, non une condition de sa responsabilité en dommages- intérêts	326
Sous-section 2. Propreté	327
Propreté	327
Section 4. Sanctions	328
Règles générales	328
Refus de prendre possession	330
Mise en possession	331

CHAPITRE II. GARANTIE D'APTITUDE DU BIEN	335
Introduction	335
Observations générales	335
Le droit de la consommation comme source de droit	337
La <i>common law</i> comme source de droit	340
Section 1. Notion	344
Notion d'aptitude du bien à son usage	344
Section 2. Objet	350
Accessoires et parties communes d'un immeuble	350
Partie louée à un locataire voisin	351
Section 3. Conditions	353
Sous-section 1. Observations générales	353
Observations générales	353
Sous-section 2. Imputabilité	355
Le problème d'aptitude, non imputable au locataire	355
Sous-section 3. Gravité	356
Règles générales	356
Sécurité	359
Habitabilité	360
CHAPITRE III. OBLIGATION D'ENTRETIEN	365
Section 1. Observations générales	365
Sous-section 1. Objet de l'obligation	365
Accessoires et parties communes d'un immeuble	365
Partie louée à un locataire voisin	366
Défaut d'entretien et exécution de la réparation	368
Sous-section 2. Notions	369
«Grosses réparations» et «menues réparations»	369
Distinction entre obligation d'entretien et théorie des risques	370
Section 2. Nature des réparations à la charge du locateur	372
Réparations locatives non à la charge du locataire	372
Grosses réparations	373

Section 3. Conditions	376
Sous-section 1. Réparations nécessaires	376
Règles générales	376
Sécurité	379
Habitabilité	380
Sous-section 2. La question de la connaissance du défaut d'entretien par le locateur	383
La connaissance du défaut d'entretien par le locateur, non une condition de sa responsabilité en dommages- intérêts	383
CHAPITRE IV. GARANTIE CONTRE L'ÉVICTION	387
Section 1. Notion	387
Trouble de droit	387
Section 2. Conditions	389
Risque d'éviction	389
Dénonciation du trouble au locateur	390
Clause exonératoire	392
CHAPITRE V. GARANTIE CONTRE LES TROUBLES DE FAIT	395
Section 1. Observations générales	395
Distinctions	395
Notion de trouble de fait	396
Section 2. Trouble causé par un locataire voisin	398
Sous-section 1. Conditions	398
Inconvénients excessifs de voisinage	398
La question du trouble illégitime	400
Dénonciation du trouble au locateur	402
Sous-section 2. Effets	403
Dommages-intérêts, réduction de loyer et résiliation	403
Section 3. Trouble causé par une personne autre qu'un locataire voisin	405
Trouble causé par une personne autre qu'un locataire voisin	405

CHAPITRE VI. OBLIGATION DE SÉCURITÉ	407
Section 1. Observations générales	407
Fondement et objet	407
Distinction avec d'autres obligations	410
Responsabilité extracontractuelle du locateur	412
Section 2. Régime juridique	416
Règles générales	416
Défectuosité dangereuse	418
Danger inhérent	420
CHAPITRE VII. OBLIGATION DE PROCURER LA JOUISSANCE PAISIBLE	423
Obligation fondamentale	423
Section 1. Garantie du fait personnel du locateur . . .	424
Sous-section 1. Principe	424
La garantie, une obligation distincte	424
Sous-section 2. Applications	425
Respect de la forme, de la destination et de l'espace . . .	425
Respect de «l'environnement»	427
Maintien des services, commodités et avantages	429
Conduite abusive du locateur	430
Sous-section 3. Régime juridique	434
Une atteinte réelle à la jouissance du locataire, condition de la garantie du fait personnel	434
Clause exonératoire	435
Section 2. Garantie contre les troubles de jouissance sous le contrôle du locateur	436
Garantie contre les troubles de jouissance sous le contrôle du locateur	436
CHAPITRE VIII. MODIFICATIONS CONVENTIONNELLES	441
Section 1. Règles générales	441
Règles générales	441

Section 2. Clause exonératoire	443
Validité. Règles générales	443
La question de la validité de la clause exonératoire dans le louage non résidentiel	447
Section 3. Clause d'examen et d'acceptation du bien . .	449
Validité et interprétation	449
Section 4. Clause de transfert d'obligation au locataire	451
Validité	451
CHAPITRE IX. SANCTIONS DES OBLIGATIONS DU LOCATEUR	
Section 1. Réduction du loyer	453
Réduction du loyer	453
Section 2. Retenue du loyer	456
Distinctions	456
Louage non résidentiel	459
Louage résidentiel	460
Section 3. Exécution par le locataire de l'obligation du locateur	461
Historique	461
Réparation ou amélioration. Règles générales	463
Réparation ou dépense urgente et nécessaire	464
Section 4. Résiliation. Dommages punitifs	465
Résiliation. Dommages punitifs	465
Section 5. Abandon des lieux	470
Observations générales	470
Louage non résidentiel	472
Louage résidentiel	476
Section 6. Exécution forcée en nature	478
Injonction et ordonnance	478

TROISIÈME PARTIE. DURÉE, EXTINCTION ET RECONDUCTION DU CONTRAT	485
TITRE PREMIER. RÈGLES GÉNÉRALES	487
CHAPITRE I. OBSERVATIONS GÉNÉRALES	487
Introduction	487
Durée maximale du contrat	488
Option et autres clauses sur la fin et la reconduction du contrat	489
CHAPITRE II. FIN DU CONTRAT	495
Section 1. Règles générales	495
Sous-section 1. Louage de durée déterminée	495
Fin de plein droit à l'arrivée du terme	495
Sous-section 2. Louage de durée indéterminée	496
Avis de résiliation	496
Délai de résiliation	498
Section 2. Règles particulières	499
Sous-section 1. Résiliation de consentement mutuel	499
Résiliation de consentement mutuel	499
Sous-section 2. Extinction du titre du locateur	500
Observations générales	500
§ 1. Louage non résidentiel	504
Louage de durée indéterminée	504
Louage de durée déterminée	504
§ 2. Louage résidentiel	508
Obligation inconditionnelle du nouveau locateur	508
§ 3. Nature et portée de la protection du locataire	509
Règle générale	509
Droits et obligations de l'ancien et du nouveau locateurs	511

Sous-section 3. Impossibilité d'exécuter le contrat	514
Force majeure	514
Expropriation	518
Sous-section 4. Autres cas	519
Règles diverses	519
Décès	523
Faillite	526
CHAPITRE III. RECONDUCTION DU CONTRAT	529
Section 1. Tacite reconduction	529
Conditions	529
Effets	532
Section 2. Sort de la sûreté lors de la reconduction	533
Sort de la sûreté lors de la reconduction	533
TITRE SECOND. RÈGLES PROPRES AU LOUAGE	
RÉSIDENTIEL	535
CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. AVIS ET DÉLAIS	535
Forme des avis	535
Durée et extension des délais	537
Avis irrégulier. Sanction et confirmation	540
CHAPITRE I. RECONDUCTION DU CONTRAT	543
Section 1. Principe de la reconduction forcée	543
Droit du locataire au maintien dans les lieux	543
Protection des intérêts légitimes du locateur	545
Reconduction de consentement mutuel	546
Section 2. Locataires ayant droit à la reconduction	547
Domaine d'application de la loi	547
Application partielle de la loi	550
Exclusions	551
Section 3. Procédure	552
Sous-section 1. Reconduction avec modification du bail	552

Avis et adjudication par le tribunal	552
Sous-section 2. Reconduction sans modification du bail . . .	554
Délais	554
CHAPITRE II. NON-RECONDUCTION DU CONTRAT . . .	555
Introduction	555
Pluralité des cas de non-reconduction	555
Interprétation de la loi	556
Procédure. Règles générales	557
Section 1. Reprise du logement	559
Sous-section 1. Procédure	559
Avis et autorisation du tribunal	559
Procédure lors de la vente de l'immeuble	561
Sous-section 2. Conditions	563
Fardeau de la preuve	563
Bénéficiaire de la reprise	564
Bonne foi du locateur	565
Absence d'un autre logement semblable et disponible . .	568
Conditions particulières à la reprise par le propriétaire d'une part indivise de propriété	569
Sous-section 3. Modalités	570
Date de départ, indemnité et autres conditions	570
Sous-section 4. Sanctions	571
Reconduction du bail	571
Dommages-intérêts	572
Autorisation du tribunal	578
Section 2. Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation	579
Sous-section 1. Procédure	579
Avis et autorisation du tribunal	579
Sous-section 2. Conditions	581
But de l'éviction	581
Bonne foi du locateur et légalité du projet	582

Sous-section 3. Modalités	583
Date du départ, indemnité et autres conditions	583
Sous-section 4. Sanctions	585
Reconduction du bail et autorisation du tribunal	585
Dommages-intérêts	585
Section 3. Démolition	586
Sous-section 1. Procédure	586
Avis et autorisation du tribunal	586
Sous-section 2. Conditions	588
Légalité et opportunité	588
Fardeau de la preuve	589
Sous-section 3. Modalités	589
Date de départ, indemnité et autres conditions	589
Sous-section 4. Sanctions	591
Reconduction du bail	591
Ordonnance	591
Dommages-intérêts	592
Bibliographie sélective	595
Index de la jurisprudence	601
Table de la législation	713
Index alphabétique	739