

TITRE VIII

DES CONTRATS RELATIFS A LA JOUISSANCE
DES CHOSES

Chapitre I

Du bail

Section I

Du bail en général

§ I — Des éléments du bail.

Art. 467. — Le rapport de bail à loyer se forme par contrat entre le bailleur et le locataire.

En cas de divorce, le juge peut désigner l'époux qui bénéficie du droit au bail compte tenu des charges par lui assumées, notamment de la garde des enfants.

Art. 468. — Sauf disposition contraire, celui qui ne peut faire que des actes d'administration ne peut, à moins d'une autorisation de l'autorité compétente, consentir un bail d'une durée excédant trois ans. Si le bail est conclu pour un terme plus long, il est réduit à trois ans.

Art. 469. — Le bail conclu par un usufruitier, sans la ratification du nu-propiétaire, prend fin avec l'extinction de l'usufruit, sauf à observer les délais du congé et ceux nécessaires à l'enlèvement de la récolte de l'année.

Art. 470. — Le prix du bail peut consister soit en espèces, soit en toute autre prestation.

Art. 471. — En cas de location nouvelle et si les parties ne sont pas convenues du loyer à payer, le bailleur est tenu de communiquer son prix par écrit au locataire dans le mois qui suit l'occupation du logement jusqu'à l'expiration du mois qui suit la communication, aucune objection faite par le locataire contre le prix proposé, ce prix devient exigible.

Si le locataire a signifié dans le délai précité au bailleur ses objections et qu'un désaccord subsiste, la partie la plus diligente doit saisir le tribunal en vue de la fixation du taux du loyer. Cette demande est introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification de la contre-proposition du locataire. Le loyer fixé par le tribunal a effet à compter de la formation du contrat.

Jusqu'à la décision définitive du tribunal, c'est le loyer antérieur de référence qui continue à être payé. S'il n'existe pas de loyer antérieur de référence, le juge fixe le loyer provisionnel que le locataire doit payer.

La communication du prix proposé par le bailleur et la contre-proposition du locataire sont faites par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le calcul du taux du loyer, le juge tient compte des tarifs officiels, des prix pratiqués pour des logements similaires, de la date de construction, de la situation et de l'état de l'immeuble.

Art. 472. — En cas de location nouvelle et si un prix de location a été stipulé, les parties peuvent à l'expiration d'un délai d'occupation de six mois, dénoncer le loyer contractuel et demander la fixation d'un nouveau loyer par voie judiciaire.

La dénonciation par l'une ou l'autre des parties est faite soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut d'accord amiable, et à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la dénonciation visée à l'alinéa 1er du présent article, la partie la plus diligente saisit le tribunal en vue de la fixation d'un nouveau taux de loyer. Le taux s'applique au jour de la demande.

Art. 473. — Une demande en révision du prix du bail peut également être formulée par les parties après soit l'entrée en jouissance du locataire, soit le point de départ du bail renouvelé, soit le jour où le nouveau prix déterminé conformément à l'article 482 de la présente ordonnance, est applicable. Elle peut être renouvelée tous les trois ans.

Elle est faite par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut d'accord amiable dans un délai de deux mois à compter de la demande en révision, la nouvelle valeur locative est fixée dans les conditions prévues aux articles 471, dernier alinéa et 472, 2ème et 3ème alinéas.

La demande en révision n'est pas recevable si depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire, l'indice officiel du coût de la vie n'a pas varié de plus de 10%.

Art. 474. — Si le bail est conclu sans stipulation de durée ou pour une durée indéterminée, ou si la durée peut être établie, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'article 475 du présent code.

Lorsque le bail a été fait par écrit, il cesse à l'expiration du terme convenu. Toutefois si, à l'expiration de ce terme, le preneur reste ou est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 509 relatif aux locations sans détermination de durée.

Art. 475. — Les délais de préavis sont fixés ainsi qu'il suit :

- un mois lorsqu'il s'agit de location en meublé,
- trois mois lorsqu'il s'agit d'un appartement ou d'un local à usage professionnel ou artisanal,
- six mois lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation indépendante.

Les congés doivent obligatoirement être donnés pour les termes suivants :

- 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre.

Si le congé est donné pour une autre date, il ne court qu'à compter du prochain terme.

Art. 476. — Le bailleur est tenu de livrer au preneur la chose louée et ses accessoires en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés suivant la convention des parties ou la nature de la chose.

Art. 477. — Si la chose louée est délivrée au preneur dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage pour lequel elle a été louée ou si cet usage subit une diminution notable, le preneur peut demander la résolution du contrat ou une réduction du prix proportionnelle à la diminution de l'usage, avec la réparation du préjudice subi dans les deux cas s'il y a lieu.

Si la chose louée se trouve dans un état tel qu'elle constitue un danger sérieux pour la santé du preneur, de ceux qui cohabitent avec lui, ou de ses employés ou ouvriers, le preneur peut demander la résolution du contrat, même s'il avait renoncé d'avance à ce droit.

Art. 478. — Sont applicables à l'obligation de la délivrance de la chose louée, les dispositions régissant l'obligation de la délivrance de la chose vendue, notamment celles qui sont relatives à l'époque et au lieu de la délivrance de la chose louée et à la détermination de ses accessoires.

Art. 479. — Le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en l'état où elle se trouvait au moment de la livraison. Il doit, au cours du bail, faire toutes les réparations nécessaires autres que les réparations locatives.

Il est également tenu de faire aux terrasses les travaux nécessaires de crépissage et de blanchissage, de curer les puits, les fosses d'aisance et les conduites servant à l'écoulement des eaux.

Le bailleur supporte les taxes, les impôts et autres charges grevant la chose louée. L'eau est à la charge du bailleur si elle est fournie à prix forfaitaire, et à celle du preneur si elle est fournie au prix du compteur. L'électricité, le gaz et les autres choses servant à l'usage personnel, sont à la charge du preneur, le tout, sauf stipulation contraire.

Art. 480. — Si le bailleur est en demeure d'exécuter les obligations prévues par l'article précédent, le preneur peut, sans préjudice de son droit, demander la résiliation du contrat ou la diminution du prix, se faire autoriser par justice à les faire exécuter lui-même et à retenir les frais sur le prix de location.

S'il s'agit de réparations urgentes ou de menues réparations qui sont à la charge du bailleur, et qui sont dues à un défaut existant au moment de l'entrée en jouissance ou survenu postérieurement, le preneur peut, sans autorisation de justice, les effectuer et en retenir les frais sur le prix, si le bailleur, mis en demeure, ne les a pas exécutées en temps utile.