

Le bailleur et la garantie des vices de la chose louée

Pierre ROUSSEAUX/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20111212-0918-SE note

De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

1. Dans les baux en général :

Grande est la tentation de bailleurs, conscients des problèmes que pourrait poser l'état de leur bien loué, d'insérer, dans leur contrat de bail, une clause générale exonératoire de garantie et, en cas de litige, d'invoquer le principe de la liberté contractuelle pour éviter que ne soit mise en cause leur responsabilité.

Nous vous proposons principalement, à la lumière d'un excellent commentaire de doctrine paru dans le Journal des Tribunaux (n° 6.455 du 19/11/2011 sous la plume de Julie DEWEZ), de rappeler certains principes applicables.

Si on retient exclusivement l'article 1721 du Code Civil (sans se pencher sur les dispositions spécifiques de la loi sur les baux de résidence principale), il peut être soutenu la licéité de la clause d'exonération de la garantie des vices sauf, au vu de la jurisprudence existante, pour les réparations nécessitées par la vétusté.

Ainsi, cela permettrait donc, toujours dans le cadre d'un bail non affecté à la résidence principale (tel que bail commercial), de prévoir contractuellement une exclusion de garantie pour un vice non évolutif et bien décrit.

Certains vont même jusqu'à considérer que le caractère nettement apparent du vice lors de la conclusion du contrat, accepté par le preneur, permettrait de considérer tacite la clause de non-garantie.

Ainsi que rappelé dans l'article de doctrine précité,

« La Cour de Cassation a encore récemment rappelé ce principe en considérant que lorsque le bien loué présente, lors du commencement du bail, un vice clairement apparent, dont le preneur a pu ou a dû prendre connaissance, le bailleur est libéré de son obligation de garantie (Cass. 25/3/2010, R.G. n° C.09.0117.N, disponible sur www.juridat.be).

Dans ces circonstances, le locataire est présumé avoir accepté le bien dans l'état dans lequel il se trouve. Mais il conserve une action en garantie contre le bailleur en cas d'aggravation, en cours de bail, du vice apparent »

Cela nous amène donc à bien préciser que si le vice est évolutif, la responsabilité du bailleur pourra alors être retenue.

Toutefois, la clause exonératoire ne doit néanmoins pas exonérer le bailleur de toute responsabilité si, à cause du vice, « *le bien loué est totalement impropre à l'usage auquel il est destiné* » d'où l'importance d'une clause exonératoire limitée à certains vices constatables, bien décrits, non évolutifs et ne mettant pas fondamentalement en cause l'usage auquel le bien est destiné.

Rappelons aussi l'absence totale de sécurité liée à la clause encore fréquemment vue dans des baux, clause libellée comme suit :

« Le preneur déclare avoir reçu le bien en bon état ».

Elle n'est nullement une clause exonératoire de la garantie des vices et n'a de portée possible pour les baux autres que les baux de résidence principale que « *pour les vices apparents lors de la conclusion du contrat* ».

Les effets limités d'une telle clause impliquent-ils que l'insertion de celle-ci dans les baux autres que ceux portant sur la résidence principale est sans utilité ?

Nous ne le pensons pas.

Il peut être utile, face à des vices apparents connus, identifiés, descriptibles et non évolutifs, de les citer dans l'état des lieux d'entrée d'un bail autre que le bail de résidence principale pour faire obstacle à une demande de réduction de loyer que solliciterait le preneur, alors que le vice qu'il vante ne compromet nullement l'usage du bien.

Pensons, à titre non exhaustif, au défaut d'isolation, aux nuisances sonores dans un bâtiment, à un accès rendu difficile à celui-ci, à un voltage peu performant de l'installation électrique, à une humidité ascensionnelle descriptible (pour autant qu'elle soit limitée et qu'elle concerne des locaux de sous-sol ne générant pas de nuisances significatives et n'étant pas évolutives).

Que de fois, devant les juridictions cantonales, nous voyons des preneurs exciper de problèmes au bâtiment qu'ils connaissaient et qu'ils avaient acceptés au moment de l'entrée du bail, pour éviter le respect de leurs obligations et justifier le non-paiement de loyer.

2. Dans les baux de résidence principale :

Attention, les principes exposés supra ne peuvent s'appliquer tels quels aux baux de résidence principale.

Pourquoi ?

Notre législateur a voulu protéger les preneurs qu'il a considérés comme économiquement plus faibles et, partant, a inséré, dans la loi du 20/2/2001, les dispositions impératives qui l'emportent sur les dispositions contractuelles que le bailleur voudrait insérer pour limiter sa responsabilité en cas de vices du bâtiment.

Au nom du droit légitime à un logement décent, le bailleur doit respecter les obligations prévues à l'article 2 § 1 de la loi et ne peut le limiter par l'insertion de clauses exonératoires.

Il n'est pas sans intérêt de rappeler l'article 2 :

« Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur ».

Soucieux d'attirer l'attention du preneur sur ces droits légitimes, le législateur a même imposé que les conditions minimales soient obligatoirement annexées au bail.

En d'autres termes « la marge de manœuvre » du bailleur quant à l'insertion d'une clause exonératoire de responsabilité dans les baux de résidence principale est quasi nulle eu égard au caractère impératif des dispositions portant sur les logements.

Cela signifie-t-il aussi que, puisque le bien doit répondre à de multiples critères, la rédaction d'un état des lieux d'entrée ne revêt plus un grand intérêt ?

Certainement pas.

Que vise un état des lieux d'entrée bien rédigé ?

Faire une « photo des lieux » et éviter qu'il ne puisse être soutenu au terme du contrat qu'un défaut relevé est un défaut existant dès l'origine.

De surcroît, si en fin de bail, alors que le bien présente un état d'habitabilité « critique » consécutif au fait du preneur et que celui-ci veut en faire état de manière déloyale en brandissant l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des derniers mois, il pourra être plus aisément démontré par le bailleur :

- ▶ Qu'à l'entrée, le bien correspondait aux critères exigés par la loi ;
- ▶ Que cette habitabilité actuellement compromise est totalement indépendante du fait du bailleur et est davantage la résultante d'une occupation du preneur « qui avait la garde de la chose », même si les travaux à réaliser incombaient au bailleur qui n'aurait pas été averti.

A chacun ses responsabilités.

3. Conclusion :

Nous pouvons donc relever ce qui suit :

1. Utilité d'une clause exonératoire de responsabilité pour certains vices utilement décrits, non évolutifs et ne portant pas atteinte à l'usage du bien pour des baux autres que ceux portant sur les résidences principales (avec nécessité d'une grande précision dans la clause à rédiger).
2. Absence d'utilité d'une telle clause pour les baux de résidence principale.
3. En tout cas, pour ce dernier type de baux, nécessité d'un état des lieux détaillé pour faire obstacle aux éventuels reproches d'inhabitabilité qui seraient alors consécutifs à une détérioration du bâtiment pouvant être imputables au

preneur et, si les réparations incombent effectivement au bailleur, pouvant résulter de l'absence d'avertissement par le preneur au bailleur.