

# **LA LEGISLATION DES LOYERS EN DROIT KOWEITEN**

**(La Loi N° 35-78 de 1978 et les articles  
561-648 du code civil koweitien de 1980)**

**Dr. Jamal Al-Nakkas**

Faculte de Droit  
Universite de Koweit

## **INTRODUCTION GENERALE: De l'importance du contrat de location et de son développement au Koweit.**

### **1 - L'importance du contrat de location au Koweit:**

A l'occasion d'un projet de réforme des règles du droit koweitien en matière de location, le bilan de l'application de la loi actuelle (n° 35-78 de 1978) sera largement débattu. Déjà, la presse quotidienne se lance dans une grande campagne de recensement (1) auprès de toutes les catégories sociales concernées afin de présenter un bilan global des années passées et proposer des perspectives d'avenir.

Or, le contrat de location occupe une place très importante dans la vie socio-économique de ce petit pays. Une importance due à l'existence d'une nombreuse population étrangère, constituant environ deux tiers de l'ensemble de la population du pays et n'ayant que le recours à la location comme moyen de logement.

---

(1) Une série d'enquêtes fut réalisée par le journal AL-WATAN auprès de toutes les catégories sociales, sur les nécessités et les perspectives d'une nouvelle réforme de la dite matière. Voir notamment le journal AL-WATAN du 19.10.1986 et suiv.

location en général. On y trouvait: la définition du contrat de location (article 433), les conditions de sa conclusion (article 436-1), ses éléments (article 436-2), la définition du loyer et sa détermination (article 433 et s.), la durée du contrat (article 484 et s.) et enfin les articles 522 à 533 qui organisaient les droits et les obligations du bailleur et du locataire dans le cadre particulier de la location immobilière.

Seule la complexité rédaction de la Madjalla pouvait être un obstacle à son application dans les rares contrats unissant bailleurs et locataires le plus souvent de nationalité koweïtienne. Or, au cours des années cinquantes de grandes vagues d'immigrations affluèrent sur le pays, amenant ainsi des étrangers ne pouvant que louer pour se procurer un logement. Le phénomène favorisa la location immobilière qui voyait son importance se multiplier et du coup le recours aux règles de la Madjalla s'accroître.

Rapidement le législateur intervint pour adapter les dites règles à cette situation. Une loi du 27.9.1954 fut publiée après une étude accélérée, qui lui valut d'être corrigée dix ans plus tard (1963). En fait, cette loi tentait de trouver un équilibre entre les deux parties au contrat, dans le cadre d'une législation moderne, néanmoins largement inspirée par les principes de la Madjalla et les législations en vigueur dans le monde arabe (6). Mais l'évolution factuelle continua, une législation moderne fut réclamée et obtenue par les intéressés en 1971, une deuxième étape commençait.

#### **b) La loi n° 25-1971**

Destinée à contenir l'évolution en matière de location (7) cette loi, malgré son souci de modernisation, allait déclencher une crise sociale. En effet, après avoir organisé dans les détails les éléments du contrat de location immobilière, dont les droits et obligations des parties, elle offrit aux bailleurs d'innombrables

---

(6) Notamment la législation égyptienne.

(7) Amal Al-Athbi Al-Sabah. Etude publiée dans le magazine des études des pays du golf et de la presqu'île arabe. N° 5, année 1982, p.13. L'effet de l'immigration sur le marché de l'immobilier et la construction urbaine en générale.

possibilités de mettre fin, unilatéralement, au contrat de bail (article 17). Il suffisait à ces derniers d'invoquer la démolition du bâtiment ou même la simple surélévation pour obtenir l'expulsion du locataire!

Aucune condition sérieuse ne fut imposé pour empêcher ces abus d'usage pourtant si fréquents. Les dispositions avaient pour but de faciliter l'évacuation des logements anciens en vu de leur reconstruction, mais sans indemnisation du locataire ni sanctions des abus des bailleurs. Peu de temps après, bon nombre de locataires mécontents se firent entendre pour dénoncer notamment l'usage abusif par les bailleurs des facultés d'expulsion de l'article 17. De nouveau le législateur se trouvait dans l'obligation d'intervenir: la loi de 1976 (n° 115) suspendit l'application de l'article 17 de la loi de 1971 pour une année.

Cette durée fut renouvelée pour six mois par un décret du 21.12.1977, cela jusqu'à l'apparition de la loi n° 35-78 du 22.7.1978 qui constitua avec les articles 561 à 648 du code civil le régime actuel.

### **3 - Domaine d'application de la loi n° 35-78**

Selon le texte du 1er article de la loi: "Elle s'applique sur tout bien-immeuble, construit ou en construction et soumis à un contrat de location, sauf les terrains à cultiver (8). La loi s'applique aussi aux terrains vides loués dans un but d'habitation après construction ou pour d'autres modes d'exploitation (commerciale ou professionnelle) sauf agricole." Donc baux d'habitations et baux commerciaux obéissent aux mêmes règles.

Nous envisagerons les règles de la loi et du code civil en la matière dans l'ordre suivant:

- I - les dispositions générales en matière de location immobilière,
- II - la détermination et la modification des loyers,
- III - la cession du bail et la sous-location,
- IV - le droit de maintien du locataire dans les lieux,

---

(8) Les terrains à cultiver font l'objet des règles spécifiques des articles 611 à 625 du code civil koweïtien.

V - la fin de la location

VI - les règles de procédure en matière de location

VII - Conclusion.

I

Les dispositions générales en matière de location immobilière:

Nous avons préféré traiter l'ensemble des règles générales de la location immobilière sous le même titre car elles ne présentent pas ou si peu un intérêt particulier pour la comparaison. Ainsi, à l'exception de certains détails et malgré un certain retard, ces dispositions ne diffèrent pas de celles en vigueur dans les droits européens, notamment en ce qui concerne la définition du contrat de location, sa formation et les droits et obligations essentiels des parties, à savoir:(9)

### **1. Le contrat de location:**

#### **a) définition du contrat**

“La location est un contrat en vertu duquel le bailleur s'oblige à permettre au locataire d'utiliser un logement (ou un terrain) déterminé pour une durée déterminée, en contre partie d'un loyer déterminé” (article 4 loi 1978).

Dans cette définition, reprenant les termes mêmes de la Madjalla, le législateur détermine tous les éléments essentiels du contrat de location. Ainsi, pour que ce contrat soit conclu et valable, les parties devront déterminer de manière précise le bien loué, la durée du contrat et le loyer.

#### **b) Formation du contrat et preuve**

Lorsque les trois éléments précités sont déterminés, aucune

---

(9) A travers la présente étude, le rapprochement entre les dispositions de la législation koweïtienne et l'actuelle loi dite Méhaignerie de 1986 en France sera brièvement envisagé. Le lecteur est invité à tirer les conclusions de ce rapprochement.

autre condition n'est exigée pour la conclusion du contrat (10). Or l'article 5/1 de la loi de 1978 exige l'écrit uniquement pour la preuve des contrats conclus depuis la promulgation de la loi. Cependant nul ne saurait douter que les parties auront recours à l'écrit dans la majorité des cas, ne serait ce que pour échapper au piège de la charge de prouver le contrat par d'autres moyens (11).

Ainsi le contrat de location demeure en principe consensuel et l'écrit ne sert qu'en cas de contestation ou de méconnaissance. D'autre part, les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi de 1978 peuvent être prouvés par tous moyens (article 5/2 loi 1978).

Cette dispositions est en contradiction avec la réalité qui fait du contrat de location l'un des contrats les plus litigieux et dont les éléments doivent être précisés par écrit, avec le maximum de soins et de précisions (12).

Fort heureusement, la pratique se force à suppléer à la loi quant à la formation. Les locataires menacés par un éventuel abus de la part des bailleurs exigent toujours la rédaction d'un contrat les protégeant des difficultés souvent insurmontables, lorsqu'ils doivent prouver l'existence du contrat ou l'une des obligations du bailleur.

### **c) La durée du contrat**

La loi n° 35-78 ne contient aucune disposition spécifique à ce propos. On se réfèrera donc aux textes du code civil, notamment

---

(10) Aucune raison ne saurait justifier l'absence d'écrit pour la formation du contrat du bail. Or il ne s'agit pas uniquement de la preuve du contrat mais aussi des précisions qui doivent obligatoirement figurer dans un acte écrit, notamment la **déscription** des locaux loués, autrement dit l'état des lieux et les obligations des parties. Comparaison avec l'attitude du législateur français, (art. 3 de la loi Quilliot du 22.6.1982) qui exige l'écrit pour la formation du contrat. Disposition reprise par l'art 2 de la réforme Méhaignerie de 1986. Voir arrêt, Cour d'appel, location du 28.1.1988, no 383-1987, pour les conséquences fâcheuses de l'absence d'écrit et d'état de lieu. (Le locataire découvre qu'il n'existait pas d'électricité dans le local commercial loué!!) Voir aussi arrêt, Cour d'appel, location du 29.10.1987, no 199-1987; et du 29.11.1987 no 143-1987.

(11) Voir art. 39/1 de la loi n° 39-80 du 4.6.1980 en matière de preuve pour les autres moyens de preuve.

(12) Cette disposition fait l'objet d'une vive critique de la doctrine: Voir en langue arabe Badre Al Yacquoub. Le contrat de location, 1è édition 1981 - Koweït p. 77.

l'article 567 qui dispose: "il revient aux parties de déterminer la durée du contrat sans que celle-ci dépasse 25 ans." Tout contrat conclu en dépassement de cette limite est valable pour 25 ans seulement. Quant aux contrats conclus pour la durée de vie du bailleur ou du locataire, ils sont valables, même si cela dépassera la limite de 25 ans" conclut à son tour l'article 568 du code civil

Donc, une liberté très large est offerte aux intéressés, sans aucune limite ou presque (13). En fait, cette liberté est imposée par l'existence d'un grand nombre de contrats de location conclus avec des travailleurs étrangers parallèlement aux contrats du travail à durées variables. En pratique, la durée du contrat varie entre trois mois et 10 ans selon les cas.

## **2. Droits et obligations des parties**

Le déséquilibre dont souffrit longtemps le rapport bailleur-locataire en faveur du premier a été partiellement corrigé dans le cadre de la législation actuelle. Mais, en dépit de certains efforts, l'avantage est toujours réservé aux bailleurs koweïtiens face aux locataires de nationalité étrangère.

En effet, en dehors de l'aspect discriminatoire de ce raisonnement que nous condamnons très fermement, cet argument est largement démenti par la réalité. Un nombre important de jeunes ménages, koweïtiens ont aujourd'hui recours à la location immobilière, un recours qui devra augmenter dans les années à venir.

Nous résumerons l'essentiel des droits et des obligations des parties comme suit:

### **a) Droits et obligations du locataire**

Droits: Ayant acquis un droit personnel lui permettant d'utiliser (habiter) le local loué, le locataire est en droit d'exiger du bailleur l'exercice de son droit. Cela tout d'abord en exigeant la livraison du local loué (article 571 c.c.) par la remise des clés et la garantie de libre accès (même article) selon les délais fixés par le contrat (quid des cas d'absence d'un contrat écrit?!) Ensuite, il est en droit

---

(13) Comparaison avec l'art. 9 de l'actuelle loi Méhaignerie qui dispose d'une durée minimum de trois ans.

d'exiger la livraison d'un local avec ses accessoires en état convenable à l'usage auquel ils sont destinés (article 7/1 de la loi n° 35-78 et 569 du code civil).

Il est en droit aussi d'exiger l'exécution des réparations dites nécessaires (14) pour garantir cet usage pendant la durée du contrat (article 8/1 de la loi n° 35-78). En outre, il se réserve le droit de demander la résiliation du contrat (article 574/2 ou la diminution du loyer ou de le retenir (même article) lorsque le bailleur manque à l'une de ses obligations (15). Notons enfin que tout retard ou pertes subis par le locataire pourront faire l'objet d'une condamnation à des dommages-intérêts (article 209/2 code civil).

Obligations: Il est évident que le paiement des loyers dans les délais vient en tête de ses obligations (article 10/1 de la loi). Il est obligé aussi d'utiliser le local loué selon sa destination fixée par le contrat (12/1 de la loi). A cet égard tout changement de ce caractère entraînant des dommages permettrait au bailleur de demander la résiliation du contrat (article 209 code civil).

Il doit en outre s'abstenir de toute modification dans les locaux sans l'autorisation du bailleur (article 12/2 de la loi et 590 du code civil), sauf celles qui n'auront pas grand effet sur la construction (16). Les obligations de maintenir les lieux en bon état et de les entretenir (article 13 de la loi) implique de sa part l'exécution de certains travaux d'amélioration et de sauvegarde, qualifiés par la loi de "simples" (17) et de tenir au courant le bailleur de tout danger menaçant les lieux (article 593 code civil) 18.

---

(14) Le législateur cite des exemples pour ce type de réparations, telles que les réparations des murs menaçant de chute, des escaliers et des ascenseurs. (Exposé des motifs de la loi n° 35-78, art. 7 et 8). Voir arrêt, cour d'appel, location 24.12.1987 no. 296-1987.

(15) Notamment l'obligation d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail. Voir arrêt, cour d'appel, location du 17.11.1987 no 1073-1986. (Le bailleur signe un nouveau contrat de location avec un deuxième locataire au mépris du droit du premier locataire).

(16) Des travaux comme la pose ou l'installation d'isolation dont le démontage sera facile et sans dégât. Exposé des motifs art. 12.

(17) Des travaux qu'exige le simple usage des locaux loués comme robinetteries, vitres etc. Exposé des motifs art. 13.

(18) Notamment en cas de découverte d'un vice caché menaçant la sécurité de l'immeuble (art. 593 code civil).

Finalement, il doit restituer les lieux au bailleur sans dégâts (19) à la fin de la location (article 23/1 de la loi et article 595 du code civil) et sans retard (20).

## **b) Droits et obligations du bailleur**

**Droits:** L'ensemble des obligations du locataire constitue l'essentiel des droits du bailleur. On notera à ce propos: le paiement des loyers dans les délais (article 10/1 de la loi), l'entretien des locaux loués (article 12/1 et 2 de la loi et 586-594 du code civil). Ainsi en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations, le bailleur est en droit de demander une exécution en nature et, par le biais d'un droit de préférence couvrant deux ans de loyer (article 1076 du code civil) il profite d'une garantie importante.

Outre cette garantie, deux autres importantes lui sont offertes, la première sous forme d'un droit de rétention portant sur les meubles garnissant les lieux loués et appartenant au locataire ou à son conjoint (article 588/1 du code civil). L'autre garantie aménage un droit de saisi-conservatoire sur les mêmes meubles dans quelques mains qu'ils soient (article 222-b de la loi n° 38-80 de 1980 en matière de procédures civiles).

**Obligations:** A leur tour, les obligations du bailleur constituent les droits du locataire (voir supra n° a). Nous invitons le lecteur à s'y reporter pour plus de détails.

L'examen rapide des principes généraux du contrat de location montre que les dits principes ne présentent qu'un intérêt réduit pour le droit comparé. Cela contrairement aux questions que nous aborderons dans les points suivants et qui revêtent un grand intérêt tant sur le plan pratique qu'au niveau des études comparatives.

---

(19) Voir arrêt. Cour d'appel, location 28.1.1988. no.244-1987 et du 31.12.1987 no 294-1987.

(20) Deux obligations importantes ne figurent pas parmi celles que nous citons et que la législation koweïtienne ne mentionne pas. Il s'agit de l'obligation de souscrire une assurance sur les locaux loués (comparaison art. 7 de la loi Méhaignerie) et de l'obligation de verser un dépôt de garantie (art. 17 de la loi Méhaignerie). Il est incontestable que l'absence de telles obligations crée un déséquilibre dans la relation contractuelle qu'il faudrait corriger dans le cadre d'une législation nouvelle au Koweït.

## II

### La détermination et la modification des loyers

#### a) La détermination des loyers

Lorsque le législateur invite les parties à fixer le loyer ou à préciser sa nature (argent ou autre), il leur confie une liberté totale et sans limite (article 4/3 de la loi et 565 du code civil (21).

Il précise dans le même temps que les règles du 2ème alinéa du même article sont supplétives à la volonté des parties et s'appliqueront donc dans le silence de celles-ci. Ainsi le loyer sera fixé par le juge selon un loyer normal, autrement dit le loyer moyen pratiqué dans le secteur ou le quartier où se trouve l'immeuble après correction selon l'état de l'immeuble, sa construction et si nécessaire après avoir entendu l'opinion des experts (22).

Cependant, il est difficile d'imaginer un contrat de location dont le montant du loyer n'est pas fixé par les parties, or, le loyer est un élément essentiel du contrat et nécessaire à sa formation. Il s'agit plutôt de l'hypothèse dans laquelle les parties qui après avoir fixé les principes de détermination du prix du loyer, n'arrivent pas, le moment venu, à s'entendre sur le montant définitif de celui-ci. En effet, dans un pareil cas le législateur a préféré avec raison la continuation du contrat.

D'ailleurs, l'article 11/3 de la loi de 1978 apporte certaines limites au pouvoir du juge concernant l'application du principe du loyer normal de l'article 4/5. Il dispose que le loyer fixé par le juge ne peut en aucun cas dépasser de 100% la somme du loyer normal. Cette règle vise à protéger les locataires d'une pratique courante qui dans le passé encourageait une hausse des loyers

---

(21) Une liberté qui favorise durant de longues années les bailleurs, mais aujourd'hui cette situation est en train de changer. Dans un marché de location immobilière inondé par les offres on constate une forte baisse de la demande. Une baisse des loyers doit être une conséquence logique et les sommes dépensées par l'Etat pour soutenir certaines catégories de locataires doivent être économisées. (Voir chiffres publiés par le ministère des affaires sociales le 24.10.1986 - 1.800.000 KD d'aide pour le 2è trimestre 1986).

(22) En France la loi Méhaignerie de 1986 prévoit une liberté dans ce domaine, notamment lors du renouvellement du contrat (art. 15 du chapitre III du projet).

dépassant très largement cette limite en raison de l'importance de la demande de logement.

En outre la limite de 100% pourra faire l'objet d'une modification, à la hausse ou à la baisse, par un simple décret en fonction des évolutions socio-économiques de manière à maintenir l'équilibre entre catégories sociales (article 11/5 de la loi de 1978).

L'absence de directives et d'indices obligatoires aidant à la détermination du prix du loyer a engendré une flambée spectaculaire des prix des loyers dans les années qui suivirent la publication de la loi de 1978. Aujourd'hui la situation est redevenue normale en raison de l'augmentation de l'offre de logement locatif. Mais, il n'est pas exclu que des augmentations incontrôlées se reproduisent dès que la demande des logements en location aura augmentée.

#### **b) La modification et la révision du loyer**

La question de la modification et de la révision suscite plus d'intérêt que celle de la détermination du loyer en raison de l'évolution rapide des facteurs influent sur l'augmentation de ceux-ci. En effet, la croissance rapide de la population depuis 1975 et la création de nouveaux logements locatifs ne faisaient que mettre en cause le prix des loyers pratiqués.

Certains bailleurs n'hésitaient pas à invoquer le montant du loyer normal pratiqué dans le quartier pour réclamer des augmentations allant dans certains cas jusqu'à 500% du prix initial (23). Le législateur de 1978 intervint en faveur des locataires écrasés sous le coup de ces augmentations rapides notamment en raison de l'absence de toute mesure dans les règles de l'ancienne loi de 1971. Ainsi, l'article 11 de la loi de 1978 apporte certaines limites pour régler la question; il s'agit des mesures suivantes:

---

(23) Les règles de la loi française prévoient une liberté pour la fixation du prix du loyer lors du renouvellement du contrat de bail (art. 15 chap. III de la loi Méhaignerie). Cette mesure devrait contribuer aux efforts entrepris pour relancer les activités dans le secteur de la construction et de l'habitation. Néanmoins la possibilité d'augmentation admise par le législateur koweïtien peut paraître trop exagérée dans beaucoup de cas. Voir arrêts. Cour d'appel location 28.1.1988, no. 325-1987 et du 19.11.1987 no. 227-1987 et du 26.11.1987, no. 221-1987 et du 21.1.1988, no. 355-1987 et 1606-1984 et du 21.1.1988 no. 358-1987.

1) Le loyer fixé au contrat est obligatoire pour les parties et ne peut être modifié pendant la durée initiale que d'un commun accord ou par la loi.

2) Chacune des parties peut exiger le montant du loyer normal de l'article 4 une fois tous les cinq ans. Ainsi, le loyer peut être modifié, à la baisse ou à la hausse, pour se maintenir au loyer normal. Il s'agit bien entendu des contrats conclus pour une durée dépassant cinq ans, ou ceux dont le renouvellement se fait en dépassement de cette limite.

3) Quelque soit le loyer normal, le loyer modifié à la baisse ou à la hausse ne devra pas varier de plus de 100%.

Inutile de préciser que les règles de l'article 11 sont destinées à protéger les locataires! Mais paradoxalement la limite imposée de 100% apparaît à son tour très exagérée. Les loyers ont déjà franchi une barre très élevée à tel point qu'il n'est plus admissible de prévoir une possibilité d'augmentation aussi large.

A l'étranger les indices d'augmentations annuelles restent très en dessous de ce pourcentage. Notons enfin que la disposition de l'article 4 est dépassée par la réalité du marché de la location immobilière. En effet, les dernières statistiques publiées par le ministère du logement fait état de quelques 16.000 logements locatifs vacants (24), ce qui laisse prévoir une forte tendance à la baisse dans les prochains mois.

En conclusion, nous insistons sur la nécessité de réviser les dispositions relatives à la détermination et la modification des loyers, et notamment sur la nécessité de la création d'indices économiques souples et réalistes servant à cette fin (25).

---

(24) Statistiques publiées par le ministère du logement. Voir p.ex. le journal AL-QABAS International n° 411b du 12.7.1986.

(25) La loi Méhaignerie en France prévoit dans son article 15 le recours à l'indice publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques en cas de désaccord sur le prix du loyer après modification, tandis que la loi koweïtienne prévoit le recours au service des experts en cas de désaccord voir arrêt cour d'appel location 12.11.1987, no. 156-1987 (la cour n'avait pas admis l'avis d'expert).

### **III**

## **Cession du bail et sous-location**

La pratique de la cession du droit au bail et de la sous-location occupe une place importante dans le marché immobilier koweïtien. Ainsi le législateur y consacre un ensemble de dispositions et dans le code civil et dans la loi de 1978. Cependant, la portée générale de l'article 599 du code civil permettant au locataire de disposer librement de son droit au bail sauf clause expresse et certaine, se trouve limitée par le texte de l'article 14 de la loi de 1978.

En effet, la loi réserve la règle générale du code civil en interdisant cette liberté au locataire immobilier sauf accord écrit du bailleur (26). Ainsi, au préalable effectué le locataire pourra ou bien se retirer de l'opération en cédant son droit de bail ou encore donner en sous-location et par là même rester partie à l'opération.

Dans le premier cas un rapport bipartite est créé entre le bailleur et le nouveau locataire à l'exclusion du premier alors que dans le deuxième cas un rapport tripartite réunira les trois personnages concernés, à savoir le bailleur, le locataire et le sous-locataire.

#### **a) Le rapport bipartite issu de la cession du droit au bail.**

Lorsque le bailleur approuve la cession du droit au bail (article 601 du code civil) il libère le locataire de tous ses engagements et obligations issus du contrat de bail initial. Il se trouve ainsi directement mis en présence du cessionnaire pour lui demander d'exécuter toutes les obligations contenues dans le contrat de location initial. En contre partie, le bailleur lui-même devra remplir ses obligations vis à vis du nouveau locataire.

#### **b) Le rapport tripartite en cas de sous-location**

Contrairement au cas précédant, dans le cas de la sous-location le locataire ne pouvant pas se retirer de l'opération, il devra continuer à exécuter ses obligations vis à vis du bailleur. Ce

---

(26) Comparaison avec l'art. 8 de la loi Méhaignerie en France qui adopte la même solution que celle de la loi koweïtienne. Voir pour la résiliation pour cause de sous location non autorisée arrêts, cour d'appel, location 14.1.1988, no. 343-1987 et du 10.12.1987, no. 325,320 1985 et du 17.12.1987, no. 340-1987.

dernier se voit attribuer une garantie de plus sous forme d'une action directe contre le sous locataire (article 308 du code civil). Plus encore, il a le droit d'exiger du sous locataire un paiement direct du loyer, après notification à ce dernier, même si celui-ci a déjà payé le loyer au locataire après avoir reçu la dite notification (article 602/2 code civil). En contre partie, le sous locataire est autorisé à utiliser les droits du locataire directement vis à vis du bailleur dans le cas où celui-ci manquerait à l'une quelconque de ses obligations issues du contrat de location (article 308). Reste en dernier lieu le rapport entre locataire et sous locataire qu'organise l'accord entre les deux personnes.

Les contrats de cession de droit au bail et de sous location étant très répandus en pratique obligeaient le législateur à organiser les deux opérations avec beaucoup de soin. Malheureusement, la confusion entre les règles générales du code civil et celles plus spéciales de la loi n° 35-78 ne fait que compliquer les choses et aggraver les risques de conflits entre les personnes concernées par ces opérations. Les règles de la loi n° 35-78 seraient suffisantes à elles seules pour organiser ces deux opérations mais à condition de leur apporter certaines précisions et modifications.

#### **IV**

#### **Le droit de maintien du locataire dans les lieux**

Selon le texte de l'article 19 de la loi n° 35-78, la location prend fin à l'échéance de la durée précisée au contrat et de ce fait le locataire se trouve obligé de quitter les lieux à partir de cette date. Mais lorsque celui-ci continue à occuper les lieux (article 19/2), la location se renouvellera tacitement dans les mêmes conditions pour une durée indéterminée (article 605/1 code civil). Sauf si le bailleur manifeste son désir de ne pas renouveler le contrat (article 19/2 de la loi) pour l'une des causes citées à l'article 20. D'ailleurs, la location pourra se prolonger pour une durée équivalente à la durée initiale dans le cas où une clause du contrat exige la notification par le bailleur de sa volonté de mettre fin au contrat. Le silence du donneur à bail équivaut à une reconduction dans les mêmes termes du dit contrat (article 604 du code civil).

Nous nous forcerons de distinguer entre les deux cas précédents:

### **a) Le cas de la tacite reconduction:**

La tacite reconduction de la location suppose l'absence de toute manifestation de part et d'autre, visant à mettre fin à la location (article 19/1 de la loi n° 35-78), même après la fin de la durée initiale (27). En effet, la loi n'exige aucune condition pour mettre fin à la location, telle que la notification de la part du bailleur.

Mais lorsque le locataire continue à occuper, les lieux loués sans opposition de la part du bailleur, le contrat sera reconduit pour une durée indéterminée et dans les mêmes conditions. En fait, la tacite reconduction de l'article 19 de la loi n° 35-78 n'est rien d'autre que la manifestation du droit au maintien offert par certaines législations étrangères. Ainsi, le locataire, lorsqu'il continue à occuper les lieux, manifeste sa volonté de maintenir la location et du même coup il met le bailleur devant une situation de fait, le poussant à invoquer l'une des causes d'expulsion de l'article 20 de la loi s'il n'accepte pas celle-ci (28).

Il est incontestable que par le biais du jeu de la règle de la tacite reconduction, le législateur de la loi n° 35-78 a créé une situation dans laquelle le droit du locataire sur ce point précit paraît mieux protégé. Cependant chacune des parties pourra éviter le renouvellement en exprimant sa volonté (article 19/2) de ne pas renouveler. Aussi chacune d'elles peut mettre fin à ce renouvellement en convocant l'autre selon les règles de l'article 19/2.3 de la loi n° 35-78. Sauf notification de ce type, la location continuera à exister et chacune des parties devra continuer à exécuter ses obligations, même si on est en présence d'un nouveau contrat.

### **b) La prolongation de la location**

La prolongation de la location de l'article 604 code civil suppose l'existence d'une clause expresse dans le contrat obligeant le bailleur à notifier au locataire pour quitter les lieux à la fin de la

---

(27) L'art 9 de la loi Méhaignerie adopte une attitude contraire, car le renouvellement ne pourrait être tacite mais une proposition de reconduction doit être faite de part ou d'autre et suivie par un accord sur le prix du loyer.

(28) Voir pour la tacite reconduction de l'art 19, arrêt cour d'appel location 21.1.1988, no 230-1987.

durée du contrat. Ainsi lorsque le bailleur omet son obligation de la signification il verra la location se prolonger pour une durée équivalente à la durée initiale lorsque le locataire continuera à occuper les lieux.

En effet, il ne s'agit pas de sanctionner le silence du bailleur mais de l'interpréter dans un sens positif et utile aux deux parties et notamment au locataire qui pourra continuer à occuper les lieux. Or, à la différence du cas précédent de la reconduction il s'agit du même contrat reconduit sans aucun changement dans ses conditions et pour la même durée de location. Ainsi, la location ne prendra fin qu'après la signification de part ou d'autre.

Telles sont les hypothèses qui peuvent être rencontrées à propos de la fin de la location et des possibilités de sa continuation notamment au profit du locataire. Mais il est des hypothèses où le locataire se voit refuser le profit du renouvellement de sa location (article 19) et par là même il perd son droit de maintien. La loi est à l'origine d'un tel phénomène notamment par le jeu des causes d'expulsion de l'article 20 (29). Le droit de maintien quoique existant reste précaire dans ses modalités d'existence.

## V

### La fin de la location

Source de polémiques , les possibilités offertes au bailleur de mettre fin au contrat de location en dépit du droit de maintien n'en finit pas de nourrir la crainte des uns et de susciter les plus vives contestations des autres. La position du législateur à ce propos nous paraît très étonnante et non conforme aux exigences de justice sociale et à la nécessité de protéger les plus démunis.

On constate que les causes classiques de rupture du contrat locatif telle que la destruction totale (article 575/1) ou partielle (article 573/1 du code civil) sont maintenues et s'appliquent sous le contrôle de l'autorité judiciaire. Mais de plus, il existe des cas où la location avortera par résiliation prématurée ou par l'expulsion à la suite d'une action judiciaire introduite par le bailleur.

---

(29) A noter que le changement du propriétaire quelque soit sa cause ne peut en aucun cas mettre fin à la location - article 16 de la loi no. 35-78.

Qu'il s'agisse d'une résiliation ou d'une expulsion, le résultat sera identique dans les deux cas car la location s'éteint et le droit au maintien est écarté.

### **a) La résiliation de la location à la demande d'un cocontractant**

Les causes de résiliation prématurée à la demande d'un cocontractant se trouvent dans les règles générales du code civil. On dénombre certaines causes qui pour la plupart sont liées à la situation du locataire et ne faisant pas l'objet de contestation de la part des commentateurs (30). C'est ainsi qu'une lettre recommandée avec avis de réception dressée dans les délais de l'article 19 de la loi de 1978 (31) suffira au cocontractant désirant mettre fin au contrat dans les cas suivants:

La survenance des circonstances imprévues qui sont de nature à rendre l'exécution des obligations de l'un des contractants trop onéreuse (article 610/1 du code civil). Or, cette règle traditionnelle de la doctrine islamique continue à s'appliquer permettant au juge de prononcer la résiliation à la demande du cocontractant, tout en dédommageant l'autre cocontractant. Le législateur donne l'exemple de nouvelles conditions comme la mort du locataire (article 611/2 du code civil) vis à vis de ses ayants droits, qu'il s'agisse de son logement (même article) ou des locaux loués uniquement pour l'exercice de son métier (article 612).

2 - Le changement de profession du locataire (article 613 du code civil) impliquant le changement de domicile.

3 - La troisième cause nous la trouvons dans le code de commerce (article 610) où la faillite du locataire permet au syndic de demander la résiliation de la location dans le délai de soixante jours après le jugement déclaratif.

---

(30) Comparaison avec la grande liberté qu'accorde l'art. 17 de la loi Méhaignerie au locataire pour la résiliation à tout moment (sans condition du respect des dispositions de l'art.14 de la même loi dont un délai de préavis de trois mois.)

(31) Les délais de l'art 19 varient entre quinze jours pour la location de trois mois, trente jours pour la location de six mois et deux mois pour la location d'une durée supérieure à six mois. Comparaison avec les délais de préavis de l'article 14 de la loi Méhaignerie (trois mois pour le locataire et six mois pour le bailleur).

## **b) La fin du contrat par l'expulsion**

Pendant de longues années le droit d'expulsion des locaux loués demeurait une redoutable arme entre les mains du bailleur. Celui-ci pouvait et peut toujours invoquer l'une des causes nombreuses d'expulsion du locataire contenues successivement dans l'article 17 de l'ancienne loi 1971 et reprise par l'article 20 de la présente loi de 1978 (32).

Ainsi ces causes permettent au bailleur de mettre fin à la location après son terme et empêcher le jeu de la tacite reconduction de l'article 19, autrement dit le maintien du locataire dans les lieux. Selon le texte de l'article 20 de la loi de 1978 ces causes sont déterminées par la loi en conséquence de quoi aucune autre cause ne pourra être demandée pour l'expulsion et tout accord contraire ne saurait avoir d'effet. Ces causes peuvent être citées dans l'ordre suivant: (33)

- 1 - Le retard dans le paiement des loyers de la part du locataire,
- 2 - la cession ou la sous-location par le locataire sans la permission du bailleur.
- 3 - le cas du mauvais usage des locaux ou l'usage contraire à l'ordre public,
- 4 - la fermeture des locaux commerciaux par le locataire sans raison valable pendant plus de six mois,
- 5 - en cas de dégradation de l'immeuble menaçant la sécurité des occupants ou lorsqu'il existe une décision administrative ordonnant la fermeture (34).

---

(32) Les causes d'expulsion ne cessent pas d'être modifiées et par le nombre et par les conditions. Ainsi l'art. 14 de la loi de 1954 prévoyait huit cas, l'art. 2 de la loi de 1964 en prévoyait dix, douze pour l'art. 17 de la loi de 1971 et enfin dix dans le cadre de la loi actuelle de 1978. Mais il n'en est pas moins vrai que ces causes demeurent très importantes par leur effet. Menaçant ainsi les locataires de l'expulsion à tout moment. Voir AL-YAQUOUB op.cit. p.218 voir également arrêts Cour d'appel, location 22.10.1987 no. 138-1987 et du 3.12.1987 no. 308-1987.

(33) Comparaison avec les causes d'expulsion et de non renouvellement du contrat par le bailleur prévus par l'art. 10 de la loi Méhaignerie.

(34) Voir arrêt. Cour d'appel, location 24.12.1987 no. 242-1987 (l'expulsion par décision administrative est soumise à la condition du respect d'une délai de convocation de quinze jours, mais elle n'est pas à une décision d'intérêt public).

- 6 - lorsque le bailleur entend démolir le bâtiment pour sa reconstruction à condition que l'immeuble ait été construit depuis plus de 25 ans (35).
- 7 - en cas de surélévation de l'immeuble nécessitant des travaux importants, cela à condition que les travaux commencent dans le délai de six mois suivant l'expulsion.
- 8 - le cas où le bailleur ou son conjoint ou un descendant décide d'habiter lui-même le logement loué: il pourra demander l'expulsion à condition de s'y installer lui-même dans un délai de six mois suivant l'expulsion (droit de reprise) (36).
- 9 - si le logement loué fait partie du logement principal du bailleur celui-ci peut demander l'expulsion du locataire pour utiliser les locaux pour son commerce ou celui de ses descendants ou les personnes à sa charge (droit de reprise).
- 10 - enfin le mineur qui a atteint la majorité peut demander l'expulsion du locataire, des locaux commerciaux loués par le tuteur par le passé. S'il en a besoin pour l'exercice de son commerce sans qu'il ait d'autres locaux pour l'exercer (droit de reprise).

Malgré les grands progrès réalisés par la législation koweïtienne pour la protection des locataires, les causes d'expulsion de l'article 20 constituent une menace considérable pour les droits du locataire (37). Une révision des causes d'expulsion est aujourd'hui nécessaire d'autant plus qu'il n'est plus admissible de sanctionner les abus d'usage uniquement par des dommages-intérêts, mais il faudrait imposer la réintégration dans le plus brefs délais du locataire expulsé (38). Or, nul ne peut ignorer l'effet d'une expulsion sur la vie du locataire et de sa famille.

---

(35) Voir arrêts cour d'appel location 24.12.1987, no. 194, 195 - 1987 et du 3.12.1987 no. 178-187-1987.

(36) Les dispositions de la loi koweïtienne concernant le droit de reprise du bailleur se rapprochent de celles de la loi Méhaignerie (art. 10) notamment par les modalités et les conditions d'exercice.

(37) Notamment en raison de l'usage abusif fréquent par les bailleurs. Certains n'hésitent pas à qualifier cette loi comme "la loi d'expulsion du locataire."

(38) A l'exception de la dixième cause d'expulsion, le locataire n'aura droit qu'à des dommages-intérêts en cas d'usage abusif de la possibilité d'expulsion par le bailleur.

En effet, l'article 21 de la loi de 1978 autorise le juge à permettre au locataire d'occuper les lieux pour une durée dite "d'exécution" ne dépassant pas six mois et sans paiement du loyer avec dommages- intérêts (article 21/2.3) s'il y a lieu.

Enfin, que l'expulsion peut être ordonnée par l'administration plus précisément par décision du ministère compétent ou du comité compétent (article 2 de la loi de 1978) concernant les logements expropriés ou appartenant à l'Etat. Quant au locataire étranger exerçant un commerce ou un métier dans le pays et qui fait l'objet d'une décision administrative ou judiciaire d'expulsion hors du pays, son expulsion des locaux qu'il occupe suivra automatiquement cette décision (article 20/11).

## VI

### Les règles de procédure en matière de location

La tradition législative concernant les procédures en matière de location demeure respectée dans la loi actuelle. En fait, comme les législations précédentes en la matière... la loi actuelle prévoit un régime... particulier pour les procédures en la matière, exceptionnellement raccourcies en comparaison du régime commun de la loi n° 38 de 1980, qui organise les procédures civiles et commerciales.

Or, les règles du régime commun sont jugées très lentes pour satisfaire aux besoins des parties en conflit et notamment le besoin de la rapidité. Cette tendance nous paraît justifiée de part le grand nombre de conflits en matière de location (39).

Ainsi, des règles spécifiques prévues par la loi accéléreront la prise des décisions concernant les points suivants:

#### **a) Compétence judiciaire et délais:**

##### **1. La compétence:**

L'article 14 alinéa 1 de la loi de 1978 dispose que "un département spécial au tribunal de première instance sera créé

---

(39) Voir pour l'opinion contraire Al-Yaquoub - op. cit. p. 277.

pour examiner les conflits en matière de location. Il contiendra une ou plusieurs chambres où siègeront trois juges.” Cet article instaure une juridiction spéciale indépendante pour examiner les conflits en la matière à l’instar des actions commerciales. Cette dispositions est d’ordre public, nul ne peut y déroger sans pour cela empêcher les juges de référé d’intervenir lorsqu’il y a urgence.

## **2. Les délais:**

Pour assurer un examen rapide des conflits l’article 25/2 de la loi prévoit un délai d’une semaine pour la première audience, à condition de convoquer le défendeur deux jours au minimum avant la date prévue (même article). C’est ensuite que le tribunal rendra son jugement après un examen accéléré et, si possible, sans reporter son jugement à une durée de plus d’une semaine (sauf nécessité exceptionnelle, article 26/3). Cela en présence des parties ou de leurs représentants (article 26/1).

## **b) La force de la chose jugée et l’exécution provisoire:**

### **1. La force de la chose jugée**

Dès le jugement prononcé il acquerra la force de la chose jugée, aucun appel ne peut être formé, sauf le cas d’erreur dans l’application ou l’interprétation de la loi, ou en cas de vice de forme (article 26/3). Si un appel est reçu un délai raccourci de quinze jours après le jugement doit être respecté (article 26/4) et une caution doit être déposée. En tout état de cause, les décisions de la cour d’appel ne pourront être portées devant la cour de cassation sous aucune condition (article 26/4).

### **2. L’exécution provisoire:**

Le principe de la force de la chose jugée implique une exécution provisoire des jugements. C’est ainsi que l’article 24/3 dispose que tous les arrêts en matière de location font l’objet d’une exécution provisoire, à l’exception des jugements d’expulsion qui doivent respecter les délais prononcés à l’article 21.

Les règles de procédure en matière de location sont destinées à satisfaire le besoin de rapidité rencontré dans ce type d’affaires, ce qui est en soi, nous le répétons, une chose positive. Néanmoins,

l'attitude du tribunal à laquelle il est attachée une grande importance sera de nature à faire la différence!

## VII

### **Conclusion:**

Les grands progrès réalisés dans la dernière législation koweïtienne en matière de loyers, notamment au niveau de la protection des locataires, ne cachent pas les lacunes et les défauts du régime du contrat de location immobilière. La disparité des textes contenant les règles de ce régime entre le code civil et la loi n° 35-78 ne fait qu'aggraver le problème jusqu'à détourner les intéressés de recourir à ses dispositions. La grande liberté laissée aux parties ne favorise que trop les bailleurs.

Cette liberté devra céder la place à une organisation souple prenant en compte les intérêts des locataires comme ceux des bailleurs. La nécessité de l'organisation d'une assurance obligatoire constitue un exemple illustrant l'importance d'une réglementation plus détaillée de cette relation. Or, dans le régime actuel aucune disposition n'est prévue à cet effet (40).

Aujourd'hui une nouvelle révision serait la bienvenue, non seulement pour apporter plus de précisions sur la formation du contrat, la nécessité de l'écrit, la fixation des loyers dans certaines zones et pour certaines habitations sur les causes d'expulsions.... Ces modifications devraient prendre en considération les données nouvelles influents sur la location dans le pays.

Le renversement du cours de l'immigration et la croissance rapide de l'offre par rapport à la demande dans le marché de la (41) location immobilière invitent le législateur à entreprendre des démarches en faveur d'un libéralisme accentué sacrifiant ainsi les intérêts des locataires. Il est de notre devoir de rappeler sous la forme d'une mise en garde la nécessité de protéger les locataires dans un tel contexte, à travers des solutions qui cherchent à débloquer la situation sans sacrifier les intérêts des unes ou des autres catégories. D'ailleurs, la baisse des loyers serait tout à fait normale vue les taux très élevés des loyers pratiqués dans le pays,

---

(40) Quid des cas de destruction de certains locaux loués à la suite d'une faute de locataire ou d'un incendie. D'ailleurs l'absence d'assurance dans le domaine de location n'est qu'une manifestation d'un phénomène plus général, celui de l'absence de l'assurance dans le domaine immobilier dans le pays (comparaison avec l'obligation du locataire de souscrire une assurance sur les locaux - art. 17 de la loi Méhaignerie).

(41) 16.000 logements locatifs sont vacants en raison de la baisse de la demande sur ce type de logement.

notamment dans certaines zones de la capitale.

L'annonce faite d'une révision de la législation en matière des loyers sous forme (42) d'un projet gouvernemental nous laisse espérer une nouvelle législation plus souple, marquée par un souci de justice sociale et qui puisse ainsi durer dans le temps, plus que ne l'ont faites les précédentes.

---

(42) Une révision du statut du contrat de location est en cours. Or le législateur se trouve obligé d'intervenir vu les dernières évolutions dans le domaine de location.