Contrat de bail

Sommaire

Généralités
- Conclusion du contrat de bail
- Contrat cadre romand

Descriptif
- Obligations du bailleur
- Défauts de la chose louée
  - Défauts graves
  - Défauts de moyenne importance
  - Menus défauts
- Obligations du locataire
- Protection contre les loyers abusifs
- Sous-location

Procédure
- Fin du contrat de bail
  - Causes ordinaires d'extinction du contrat
  - Congé anticipé
- Nullité du congé
- Annulation des congés abusifs
  - Qu'est-ce qu'un congé abusif ?
  - Procédure
- Prolongation du bail
  - Procédure (art. 272 et 273 CO)
- Expulsion du locataire

Recours

Généralités

Conclusion du contrat de bail

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (qui n'est pas obligatoirement une somme d'argent) (art. 253 CO).

Les rapports juridiques entre le bailleur et le locataire sont régis en premier lieu par le contrat qu'ils concluent, sous réserve des normes impératives du contrat de bail du Code des obligations (articles 253ss CO). En l'absence de contrat ou si les parties n'ont prévu aucune règle précise concernant un problème donné, ce sont les dispositions du Code des obligations qui s'appliquent.

Le bail peut s'établir par écrit, oralement ou tacitement; toutefois, la forme usuelle et conseillée est le bail écrit. Le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. La signature du bail peut être liée à une transaction (par exemple reprise de meubles ou achat de l'appartement). On parle de « transaction couplée » (art. 254 CO). Une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est en revanche nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail est subordonnée à l'acceptation de la transaction et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée.

Comme pour tous les contrats, la conclusion du contrat de bail se fait par l'accord des parties : le bailleur soumet une offre (à laquelle il est lié) et le ou les locataires peuvent l'accepter ou la refuser dans le délai donné par le bailleur. L'offre doit contenir les éléments essentiels du contrat, à savoir le prix du loyer, l'objet mis en location (avec ses annexes : cave, grenier, garage, etc) et son affectation, les obligations éventuelles du

bailleur concernant la mise en état de l'appartement, les obligations spécifiques éventuelles du locataire portant sur l'utilisation de l'objet loué, etc.

Certaines fois, le locataire signe un simple formulaire d'inscription : dans ce cas, il ne soumet pas une offre au bailleur mais un simple appel d'offre et ne s'engage pas à conclure le contrat en cas de réponse positive du bailleur. Tant le bailleur que le locataire ont intérêt à être au clair sur le type de document qu'ils signent et sur l'engagement qu'ils présentent, afin de ne pas avoir de mauvaise surprise, comme par exemple de devoir payer des frais en cas de retrait de la candidature. Par ailleurs, le document d'inscription peut contenir des questions d'ordre privé qui ne sont pas toutes légitimes. La rubrique « formulaire d'inscription pour la location » du Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (dans les sites utiles) donne des informations complètes à ce sujet.

Une fois signé, le contrat ne peut être résilié que de la manière (p.ex. par courrier) et dans les délais qu'il prescrit. Restent réservés les cas de nullité des articles 20 et suivants du Code des obligations, qui restent plutôt rares.

Le contrat de bail peut être signé par une ou plusieurs personnes. Lorsque plusieurs personnes sont cosignataires du contrat, ils sont réputés solidairement responsable de son exécution, ce qui signifie par exemple que le bailleur peut demander l'entier du loyer à chacun d'entre eux. Une simple signature sur un contrat de bail peut par conséquent lier le ou la cosignataire pendant des années et dans ce cas aussi la résiliation doit se faire dans les formes et les délais prescrits dans le contrat. En cas de défaut de paiement de l'un des locataires, la responsabilité solidaire peut donc coûter cher. Certaines fois, le bailleur ou son représentant (la gérance) demande à un tiers de se porter garant du paiement du loyer, soit en tant que débiteur solidaire, soit en tant que caution. Lorsque la caution est une personne physique, la déclaration de cautionnement doit être faite, dans la majorité des cas, sous forme authentique (c'est-à-dire en règle générale devant le notaire), sous peine de nullité. Sur cette question, voir la fiche Cautionnement.

Lors de la conclusion du bail du logement familial, il est préférable que les conjoints ou concubins concluent le bail de manière conjointe et solidaire (colocataires). Cette solution protège mieux le conjoint survivant en cas de décès de l'autre. Elle évite des problèmes en cas de divorce ou de séparation. En outre, elle assure au bailleur la présence de deux personnes débitrices solidaires assumant les mêmes responsabilités. Au sujet des règles de droit civil sur le logement commun, voir la fiche Union conjugale : les effets généraux du mariage, paragraphe « demeure commune ».

Contrat cadre romand

Dans les cantons romands, les représentants des bailleurs et des locataires s'étaient mis d'accord sur un certain nombre de règles obligatoires : il s'agit du contrat-cadre romand (CCR). Il concerne les cantons de Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi que les sept districts francophones du Bas-Valais. Le Conseil fédéral avait prolongé sa force obligatoire par arrêté fédéral jusqu'au 30 juin 2020. Sa force obligatoire n'a pas été prorogée pour 2026 et les dispositions de ce contrat cadre ne sont plus obligatoires. Selon le site bail.ch de l'Université de Neuchâtel (dans les sites utiles), "le CCR n'a plus force de loi depuis le 1er juillet 2021, mais est toujours en vigueur (...). (il) est à présent applicable si les parties ont convenu, d'une manière ou d'une autre, de l'appliquer (...). Ce principe vaut également pour les baux conclus avant le 1er juillet 2020. Précisons que seules les règles du CCR dérogeant à des articles du CO dispositifs ou semi-impératifs (pour autant que la dérogation soit à l'avantage du locataire) peuvent désormais trouver application."

Descriptif

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu:

- de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 CO);
- de renseigner (art. 256a CO). L'article 3 du contrat cadre romand, qui avait force obligatoire jusqu'au 30 juin 2020, prévoit de dresser, à l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires. Cet état des lieux est effectué en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place ; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire. Grâce à cette mesure, le locataire peut plus facilement établir une liste des défauts qui affectent le logement au début de la location. Le locataire a également avantage à demander un procès-verbal d'état des lieux d'entrée, bien que cela ne soit pas obligatoire. Il permettra de constater si le logement est délivré dans un état approprié à l'usage pour lequel il a été loué (art. 256 al. 1 CO). La comparaison entre le procès-verbal d'état des lieux de sortie du précédent locataire et celui d'entrée permet au nouveau locataire de vérifier si des travaux ont été entrepris dans l'intervalle, travaux qui auraient justifié par exemple une augmentation du loyer. De même, en conservant le procès-verbal de sortie de son prédécesseur (s'il existe, le locataire peut en demander une photocopie), le locataire pourra démontrer, à la fin du bail, que la chose louée était d'emblée affectée de défauts dont il n'est pas responsable;
- de communiquer le montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent, si le locataire l'exige (art. 256a al. 2 CO). Cette information est utile au locataire en cas de contestation du loyer initial;
- de supporter les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée (art. 256b CO). Il est possible de déroger à cette disposition par contrat, ce qui est très fréquent en pratique.

Défauts de la chose louée

"Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). Constitue un défaut tout ce qui s'écarte de cet état qualifié "d'approprié". Pour dire si la chose louée est affectée d'un défaut, il convient de comparer l'état réel des locaux et l'état qui était convenu ou promis.

La notion de défaut est relative et non absolue. Elle dépend de divers facteurs tels que la rédaction du contrat, l'âge du bâtiment, le montant du loyer, la destination des locaux, les exigences particulières, etc. L'usure normale des locaux (par exemple: jaunissement des murs et des plafonds, défraîchissement des papiers peints) ne constitue un défaut qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée. En pratique, il est par exemple admis que les tapisseries sont "à bout de vie" après 10 ans et les peintures après 10 ou 15 ans (selon la qualité). Le locataire peut alors demander au bailleur de les refaire à ses frais. Une tabelle d'amortissement, élaborée par la Fédération romande immobilière ainsi que par l'Association suisse des locataires (ASLOCA), permet aux locataires et aux bailleurs de disposer de références indicatives pour les durées d'amortissement des installations et équipements d'habitations fixes dans un contexte d'usure normale (voir le lien dans les sites utiles). Elle n'a aucune force contraignante.

Le locataire a le devoir de signaler au bailleur les défauts constatés (lorsque la réparation incombe au bailleur). Le locataire est responsable du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur (art. 257g CO). S'il s'agit d'un défaut caché, le locataire n'a l'obligation de l'annoncer que lorsqu'il constate le défaut.

On peut faire plusieurs distinctions en ce qui concerne les défauts:

- distinction selon l'imputabilité du défaut: si le défaut est imputable au locataire, il en répond personnellement, sinon c'est le bailleur qui en répond, même si le défaut résulte d'un cas fortuit (pluie, vent) ou du fait d'autres personnes;
- distinction selon l'ampleur de l'entrave qu'apporte le défaut à l'usage convenu: il existe des défauts graves, des défauts de moyenne importance et des menus défauts.

Défauts graves

Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Exemples:

- toiture de l'immeuble qui doit être complètement refaite;
- ascenseur à remplacer (pour les locataires des étages supérieurs);
- inondation qui rend impossible l'usage d'une chambre à coucher.

En cas de défaut grave, le locataire peut, entre autres:

- si la chose est délivrée avec le défaut, renoncer au contrat au début du bail, donc refuser de prendre possession des locaux. Dans ce cas, il devra en informer immédiatement le bailleur par écrit;
- exiger la remise en l'état de la chose louée dans un délai imparti convenable. Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire ne peut pas prendre l'initiative de faire faire les travaux aux frais du bailleur. Il devra pour cela préalablement agir en justice. D'autre part, le locataire ne peut prétendre à l'exécution de travaux si le bailleur offre, dans un délai convenable, des locaux de remplacement exempts de défaut (art. 259b et 259c CO);
- si le bailleur ne s'exécute pas dans le délai, le locataire peut résilier immédiatement le contrat ;
- demander une réduction ou même une suppression de loyer, à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier (selon les circonstances, lorsqu'il est impossible de remédier aux défauts, la réduction peut être définitive) (art. 259d CO). Le locataire n'a pas le droit de réduire unilatéralement son loyer. Il doit d'abord en faire la demande au bailleur par écrit ou saisir directement l'autorité de conciliation;
- demander le paiement de dommages et intérêts s'il a subi un dommage (par exemple des frais d'hôtel s'il a dû quitter les lieux) (art. 259e CO). Les dommages-intérêts ne sont pas dus si le bailleur démontre qu'il n'a commis aucune faute, qu'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou pour y remédier;
- consigner le loyer auprès d'un office désigné par le canton (art. 259g CO). Pour cela, il doit préalablement avoir averti le bailleur, lui avoir demandé par écrit de réparer le défaut en lui impartissant un délai raisonnable pour le faire et en lui indiquant que le loyer sera consigné s'il ne s'exécute pas. Le locataire ne peut consigner que les loyers à échoir.

Défauts de moyenne importance

Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement.

L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire qui ne subit en général qu'une diminution du confort. Exemples:

- mauvais fonctionnement de la machine à laver;
- présence de parasites dans le logement (souris, blattes);
- tapisseries défraîchies, peintures écaillées.

En cas de défaut de moyenne importance, le locataire peut, entre autres:

- exiger la remise en état de la chose louée dans un délai imparti convenable. Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur;
- demander une réduction (mais pas une suppression) de loyer au bailleur;
- demander le paiement de dommages et intérêts;
- consigner le loyer.

En présence de ce genre de défaut, le locataire ne peut ni renoncer au contrat ni le résilier.

Menus défauts

Un menu défaut peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation relevant de l'entretien normal de la chose louée (art. 259 CO). Exemples:

- vitres brisées;
- cheminée du salon à ramoner;
- fusibles à changer.

En principe, le locataire peut (et doit) remédier lui-même et à moindres frais à ces menus défauts s'ils apparaissent en cours de bail. Par contre, au début du bail, le locataire entrant peut exiger que le bailleur y remédie à ses frais. Il peut agir en demandant la remise en état de la chose louée, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages et intérêts et la consignation du loyer.

En cours de bail, les réparations sont à la charge du locataire lorsqu'elles sont de peu d'importance et qu'elles ne requièrent pas un minimum de compétence requise (p. ex. en lien avec l'électricité). Tel est le cas de réparations qu'il peut effectuer lui-même ou qui ne l'exposent qu'à peu de frais (Frs 150.- environ, au maximum, par réparation). Les baux contiennent d'ordinaire une énumération des menus travaux à la charge du locataire. A défaut, c'est l'usage local qui détermine l'étendue des obligations du locataire.

Obligations du locataire

Le locataire est tenu:

- de payer le loyer aux conditions prévues (art. 257 CO) et les frais accessoires, si cela a été convenu (art. 257a al. 2 CO).
- de constituer des garanties en faveur du bailleur, si cela est exigé, pour couvrir le risque d'un non-paiement de loyer et d'éventuels dommages à la chose louée. La garantie ne peut dépasser un montant équivalent à trois mois de loyer sans les charges. Elle doit être déposée auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e CO). À ce sujet, voir plus loin, paragraphe « garantie de loyer »;
- d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f CO);
- de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. Il répond du dommage résultant de son omission (art. 257g CO);
- de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, ainsi qu'à réparer ou à prévenir les dommages (art. 257h al. 1 CO). En revanche, des travaux de rénovation ou de modification de l'appartement ne peuvent être imposés que dans une mesure raisonnable (art. 260 CO). Exemple: une installation de chauffage central, acceptée par la majorité des autres locataires, peut être imposée à un locataire récalcitrant; si les travaux de rénovation empêche une utilisation normale de l'appartement, notamment en raison de l'ampleur et de l'intensité des travaux, le locataire a droit à une diminution du loyer;
- d'autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, la vente ou à une location ultérieure.

Les inspections et travaux éventuels doivent être annoncés à temps et il sera tenu compte des intérêts du locataire lors de leur accomplissement (art. 257h al. 2 et 3 CO);

- de restituer la chose, à la fin du bail, dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

Paiement du loyer

Le loyer est la rémunération due par le locataire pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). En règle générale, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois (art. 257c CO).

En cas de retard de paiement du loyer, le bailleur dispose de moyens efficaces pour contraindre le locataire à s'exécuter: poursuite pour loyer, résiliation du bail avec effet immédiat (art. 257d CO), à condition toutefois que le locataire ait expressément été mis en demeure.

En effet, si le locataire n'a pas versé tout ou partie d'un loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui donner, par lettre ou par une poursuite pour loyer, un délai de 10 jours au moins et l'avertir qu'à défaut de paiement, le bail sera résilié à l'expiration du délai. Si le loyer n'a pas été payé dans le délai imparti, le bail peut être résilié moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257d CO). Tous les frais de poursuite et de procédure en évacuation qui suivra sont à la charge du locataire.

La preuve des paiements du loyer doit être conservée pendant cinq ans.

Dépôt d'une garantie de loyer

Comme décrit plus haut, le dépôt d'une garantie de loyer, qui ne doit pas dépasser trois mois de loyer net, peut être exigé par le bailleur. Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire. A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds (art. 257e CO).

Sociétés de cautionnement :

Ceci dit, le montant de la garantie de loyer est souvent élevé et peut être difficile à réunir. Ainsi, un marché de l'assurance de cautionnement s'est développé. En règle générale, il s'agit pour l'assurance de se porter garante à la place du locataire et sous certaines conditions, de certains dommages (pas toujours du défaut de paiement), jusqu'au montant de la caution demandée. En contrepartie, l'assurance demande le paiement d'une prime annuelle. Il existe de grandes différences en matière de prix et de prestations entre les assurances proposées ; si l'on envisage de conclure un tel contrat, il est nécessaire de se référer aux contrats ainsi qu'aux conditions générales d'assurance pour connaître l'étendue de la couverture. Toutefois, il faut également considérer qu'une telle alternative se révèle coûteuse, surtout dans la durée, raison pour laquelle la Fédération romande des consommateurs propose plutôt de recourir à une personne de son entourage afin de trouver la somme nécessaire et la déposer sur le compte de garantie de loyer.

Protection contre les loyers abusifs

Les articles 269 à 270e du Code des obligations protègent le locataire contre les "loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur". Sont considérés comme abusifs les loyers qui procurent au bailleur un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. C'est au locataire de demander cette protection, car les contrats ne sont pas soumis au contrôle automatique de l'autorité (sauf si le logement a bénéficié d'une aide de la Confédération). Les articles 269ss CO ne s'appliquent cependant pas aux appartements de vacances loués pour trois mois ou moins (art. 235a al. 2 CO) ni aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe de six pièces ou plus (art. 253b al. 2 CO).

Par ailleurs, la loi prévoit les exceptions suivantes. En règle générale, ne sont pas abusifs (art. 269a CO) :

- les loyers qui se tiennent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ;
- les loyers qui sont justifiés par des hausses des coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur ;
- les loyers qui se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais ;
- les loyers qui ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance ;
- les loyers qui ne font que compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ;
- les loyers qui n'excéderaient pas les limites recommandées dans les contrats cadres conclus entre associations de bailleurs et de locataires.

Des exemples d'indices d'abus sont : le pourcentage élevé de hausse, l'état de l'entretien de l'immeuble, la cherté d'un appartement

comparativement aux autres appartements d'un immeuble ou par rapport aux prix du quartier, une absence de précédentes réductions de loyer malgré les baisses successives du taux de l'intérêt hypothécaire, une accumulation de hausses non-néligeables.

S'il estime le loyer (ou sa majoration) abusif au sens des articles 269 et / ou 269a, le locataire peut en contester le montant dans les trois hypothèses suivantes :

Constestation du loyer initial

Après la signature du bail, si le montant du loyer initial est jugé abusif, le locataire peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la mise à disposition des locaux, ceci dans deux cas (art. 270 CO):

- le locataire a été contraint de signer le bail par nécessité personnelle ou familiale (naissance d'un enfant, nécessité professionnelle, divorce, loyer précédant exorbitant) ou en raison de la situation sur le marché local (pénurie de logement);
- le loyer a été sensiblement augmenté par rapport à celui payé par le précédent locataire; une majoration de plus de 10% sans travaux d'amélioration devrait satisfaire ce critère. La connaissance par le locataire du loyer précédant, ainsi que de l'état des lieux, prend ici tout son sens.

En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle, lors de la conclusion de nouveaux baux.

Contestation d'une hausse de loyer

Le locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive peut la contester devant l'autorité de conciliation du lieu de situation de l'immeuble dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270b CO). Les mêmes règles sont applicables lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Pour augmenter un loyer, le bailleur doit impérativement respecter les conditions suivantes (art. 269d CO):

- le loyer ne peut être majoré que pour le prochain terme de résiliation;
- l'avis de majoration du loyer doit être reçu par le locataire 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation du bail;
- l'avis doit être donné par écrit sur la formule officielle agréée par les cantons qui doit indiquer le montant de l'ancien loyer et de l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, la date à laquelle la hausse entrera en vigueur, les motifs précis de l'augmentation, en cas de prestations supplémentaires l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester la hausse et les autorités compétentes.

Est nulle la hausse qui:

- n'est pas notifiée sur formule officielle;
- est dépourvue de toute motivation;
- est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

Demande de réduction du loyer en cours de bail

Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure un rendement excessif, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse de frais (art. 270a al. 1 CO).

La baisse du taux hypothécaire est le principal motif pouvant inciter à demander une baisse de loyer (une baisse de ¼ % suffit). Mais d'autres motifs de baisse peuvent être invoqués: diminution des charges courantes de l'immeuble, diminution des prestations, etc.

La demande de diminution doit être adressée par écrit au bailleur qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si aucune suite n'est donnée à la demande, qu'elle n'est acceptée que partiellement ou que le bailleur ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours (art. 270a al. 2CO).

Sous-location

Sous-louer une chambre, un logement ou un local commercial signifie conclure avec un tiers un contrat de sous-location qui lie le locataire

principal et le sous-locataire et entraîne les mêmes droits et obligations qu'un bail normal. Le contrat de sous-location ne donne aucun droit au sous-locataire envers le propriétaire de l'immeuble; le propriétaire n'est lié qu'avec le locataire principal, mais selon l'article 262 al. 3 CO, le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire pour l'obliger à employer la chose louée conformément à l'usage autorisé par le bail principal. Le locataire conserve lui vis-à-vis du bailleur tous ses droits et obligations quel que soit le contenu de la sous-location. Il répond envers le bailleur de tous les faits dommageables du sous-locataire.

Selon l'article 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie du logement ou du local commercial, avec le consentement du bailleur. Le bailleur ne pourra refuser son consentement que dans trois situations:

- soit le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location (identité du sous-locataire, durée de la sous-location, montant du loyer, nombre d'occupants, etc.);
- soit les conditions de la sous-location, comparées à celles de la location principale, sont abusives; le législateur vise avant tout le prix de la sous-location: le locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire (mobilier p.ex.), mais le loyer ne doit pas être exorbitant par rapport au loyer principal;
- soit la sous-location présente pour le bailleur principal des inconvénients considérables. Tel sera le cas, par exemple, lorsque le sous-locataire envisage de modifier sensiblement la destination des locaux.

Le locataire qui sous-loue malgré le refus du bailleur risque de voir son bail résilié. Toutefois, si le propriétaire a toléré une sous-location pendant une longue durée, il est réputé avoir renoncé à l'interdiction.

Le fait de loger gratuitement un concubin ou de proches parents n'est pas considéré comme une sous-location.

La prolongation d'un bail de sous-location ne peut être obtenue au-delà du terme auquel le bail principal prend fin.

Procédure

Fin du contrat de bail
Causes ordinaires d'extinction du contrat

Bail de durée déterminée: le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 CO).

Bail de durée indéterminée: les parties peuvent le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a CO).

Pour être valable, le congé ordinaire doit:

- être notifié pour l'échéance indiquée dans le bail ou la loi;
- être notifié dans le délai indiqué dans le bail ou la loi.

Pour les habitations, si les parties n'ont rien prévu d'autre, elles doivent résilier le bail en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266c CO).

Le congé des baux d'habitation doit être donné par écrit (art. 266l al. 1 CO). La prudence veut que le congé soit donné par lettre recommandée. **ATTENTION**: celle-ci doit parvenir au bailleur dans le délai prescrit, et pas seulement être postée en respectant celui-ci. Le bailleur, quant à lui, doit utiliser une formule officielle agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al.2 CO), sous peine de nullité de la résiliation.

Exemple: si l'échéance est le 31 octobre, la lettre de congé recommandée doit parvenir au bailleur au plus tard le 31 juillet.

En cas de non-respect du délai et/ou de l'échéance convenue, la loi admet que le congé est valablement donné pour le prochain terme indiqué dans le bail ou la loi (art. 266a al. 2 CO).

Congé anticipé

Le **bailleur** peut résilier le bail avant son échéance dans les circonstances suivantes:

- le locataire n'a pas payé son loyer dans le délai imparti (art. 257d al. 2 CO);
- le locataire n'a pas pris soin des locaux ou n'a pas eu les égards requis envers les voisins ou le bailleur. Celui-ci peut résilier le contrat si le locataire n'a pas donné suite à une protestation écrite et que le maintien du contrat est devenu insupportable. La résiliation interviendra pour la fin d'un mois avec un préavis de 30 jours. Si le locataire cause volontairement un préjudice grave, le congé pourra être immédiat

(art. 257f al. 2 et 3 CO);

- l'immeuble a été vendu et l'acquéreur, qui n'entend pas poursuivre le bail, démontre qu'il a lui-même ou ses proches parents ou alliés un besoin urgent des locaux. La résiliation peut être donnée pour le terme légal qui suit la vente avec un préavis de trois mois (six mois si c'est un local commercial) (art. 261 CO);

- le bailleur peut invoquer des justes motifs, c'est-à-dire des circonstances graves et exceptionnelles, inconnues lors de la conclusion du contrat et imprévisibles, qui rendent intolérable la poursuite du bail pour le bailleur, et qui ne résultent pas d'une faute de celui-ci. Ces circonstances doivent être graves et durables: grave crise économique, grave maladie ou revers de fortune du bailleur par exemple. Une telle résiliation peut intervenir pour n'importe quelle échéance, avec préavis de résiliation de 3 ou 6 mois selon qu'il s'agit d'une habitation ou d'un local commercial: le bailleur peut être tenu de verser des dommages-intérêts au locataire (art. 266g CO);

- en cas de faillite du locataire, le contrat peut être résilié avec effet immédiat si des sûretés n'ont pas été fournies pour le loyer (art. 266h CO);

- en cas de décès du locataire, le bailleur n'a pas le droit de résilier le bail avant terme, à moins que le décès du locataire représente pour lui un juste motif de résiliation anticipée (par exemple le paiement du loyer n'est plus garanti) (art. 266g et 266i CO).

Le **locataire** est autorisé à résilier le bail avant son échéance dans les cas suivants:

- il présente un locataire (un seul suffit) de remplacement solvable, acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 CO); dans cette hypothèse, le locataire est libéré même si (pour des raisons qui lui sont propres) le bailleur ne souhaite pas conclure de contrat avec le repreneur éventuel. En pratique, il est conseillé de faire signer une déclaration à la personne intéressée énonçant justement cet intérêt à reprendre le bail aux mêmes conditions, la solvabilité de cette personne et ses coordonnées.

- il peut rompre le contrat pour justes motifs (circonstances graves et exceptionnelles qui rendent intolérables la poursuite du bail). Le locataire doit respecter le préavis légal et peut être tenu de payer des dommages-intérêts (art. 266g CO);

- en cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le bail pour le plus proche terme légal, en respectant le préavis de résiliation légal (art. 266i CO);

- si le locataire a obtenu une prolongation judiciaire de son bail; il peut résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois si la prolongation est inférieure à un an (art. 272d CO);

- le locataire peut résilier le contrat avant terme lorsqu'il constate l'existence d'un défaut grave (voir le paragraphe "défaut de la chose louée").

Nullité du congé

Le congé est nul de plein droit (sans qu'il soit nécessaire de faire quoi que ce soit pour l'annuler) (art. 266n CO):

- s'il n'a pas été notifié par écrit (pour le locataire) et en utilisant une formule agréée par le canton (pour le bailleur) qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il veut contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l CO);

- s'il est donné par ou à un seul conjoint et que l'habitation sert de logement à la famille (art. 266m CO).

Annulation des congés abusifs

Selon l'article 271 al. 1 CO, le congé qui respecte les formes légales est annulable, qu'il soit donné par le bailleur ou par le locataire, s'il contrevient aux règles de la bonne foi.

A la demande de la partie qui reçoit le congé, l'autre partie doit donner les motifs de sa décision de mettre fin au bail, ce qui permet de déterminer s'il s'agit d'un congé abusif, donc annulable (art. 271 al. 2 CO).

Qu'est-ce qu'un congé abusif ?

D'une façon générale, c'est un congé qui ne repose pas sur des motifs liés au bail et à l'usage des locaux, mais sur des éléments qui tiennent à la personne (race, religion, engagement politique, participation à une association de locataires) ou qui constituent une attitude déloyale, une chicane. La loi mentionne six cas de congé (donné par le bailleur) annulable, mais cette liste n'est pas exhaustive (art. 271a CO):

- le congé de représailles, lorsque le locataire a fait valoir des prétentions découlant du bail;

- le congé donné en vue d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;

- le congé-vente, donné dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;
- le congé donné pendant une procédure de conciliation ou judiciaire en rapport avec le bail;
- le congé donné dans les trois ans suivant la fin d'une procédure portant sur le bail, lorsque le bailleur n'a pas eu ou n'a eu que partiellement gain de cause. Le locataire est également protégé dans les trois ans qui suivent une négociation non judiciaire, lorsque le locataire peut la prouver par des écrits. Cependant, durant la procédure et les trois ans qui la suivent, le bailleur reste libre de donner un congé anticipé si des justes motifs le justifient ou de résilier le contrat s'il a un besoin urgent des locaux pour lui-même ou ses proches parents ou alliés;
- le congé donné en raison de changements dans la situation familiale du locataire qui ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le bailleur (par exemple: mariage, divorce, décès, si la solvabilité du locataire n'est pas notablement affectée par l'événement).

Procédure

La demande d'annulation de congé doit être adressée à l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la lettre de congé (art. 273 CO).

Lorsque le congé est annulé par l'autorité de conciliation ou par le juge, le bail continue pour une durée indéterminée, aux mêmes clauses et conditions. Sauf s'il a besoin de façon urgente des locaux ou qu'il y a motif de résiliation anticipée, le bailleur ne peut pas résilier à nouveau le bail dans les trois ans qui suivent l'annulation.

Si la demande d'annulation de congé est refusée, l'autorité de conciliation examine d'office si le bail peut être prolongé.

Prolongation du bail

Lorsque le congé ne peut pas être annulé, le locataire peut demander une ou deux prolongations de son bail si la fin du contrat a pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que le congé n'est pas justifié par les intérêts du bailleur (art. 272 CO).

Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Lorsque le locataire et le bailleur négocient une prolongation, ils ne sont tenus à aucune durée maximale et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation (art. 272b CO).

La prolongation du bail est exclue dans les cas suivants (art. 272a CO):

- lorsque le congé est donné de manière anticipée en cas de non-paiement du loyer ou des frais accessoires (sauf si le congé n'a pas été notifié dans les formes notamment aux deux conjoints séparément), de violation grave par le locataire de ses devoirs de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins ou en cas de faillite de sa part;
- le contrat a été conclu pour une durée limitée, en raison d'un projet de transformation ou de démolition de l'immeuble, soit jusqu'au début des travaux ou jusqu'à l'octroi de l'autorisation de construire;
- en règle générale, lorsque le bailleur offre au locataire des locaux équivalents en surface, nombre de pièces, loyer, situation, etc.

Procédure (art. 272 et 273 CO)

Première prolongation: le locataire doit demander par écrit une prolongation à l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. S'il s'agit d'un bail de durée déterminée, le délai est de 60 jours avant l'expiration du contrat (art. 273 al. 2 CO).

Deuxième prolongation: si le locataire a vainement entrepris, durant le délai de prolongation, ce qui peut raisonnablement être exigé de lui pour se reloger, il peut demander avant les 60 jours qui précèdent la fin de la première prolongation du bail une deuxième prolongation.

Lorsque la prolongation de bail peut être envisagée, le juge doit d'abord examiner si la résiliation a des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille. Le cas échéant, il doit ensuite peser les intérêts en présence. Il prend en considération l'ensemble des circonstances, notamment: les conditions lors de la conclusion du bail, le contenu et la durée de celui-ci, la situation personnelle, familiale et financière des parties, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, la situation du marché du logement, etc. Au vu de ces circonstances, le juge détermine le principe et la durée de la prolongation et s'il accorde une prolongation unique ou une première prolongation.

Pour la durée de la prolongation, chaque partie peut demander une adaptation des conditions de la location, par exemple une augmentation ou réduction de loyer (art. 272c al. 1 CO).

Pendant la prolongation, le locataire peut résilier le bail de manière anticipée sans avoir à présenter un locataire de remplacement, mais en respectant les délais de congé de 1 mois, voire de 3 mois pour un terme légal, selon que la prolongation est inférieure ou supérieure à 1 an (art. 272d CO).

Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail, ou à l'expiration de la procédure éventuelle qu'il a intentée pour obtenir l'annulation du congé ou une (des) prolongation(s) judiciaire(s) du bail, le bailleur peut intenter une procédure d'expulsion. Le bailleur ne peut pas se faire justice propre et récupérer les locaux de force. Il doit faire appel aux autorités étatiques.

Lorsque le bail porte sur le logement de la famille, le bailleur doit intenter la procédure d'expulsion également contre le conjoint du locataire, s'il veut obtenir le départ des deux époux. L'expulsion du locataire est régie principalement par le droit cantonal de procédure.

Recours

Pour résoudre un différend qui les oppose, le bailleur et le locataire devraient privilégier la négociation et le dialogue. Un accord "à l'amiable" permet d'économiser du temps et de l'argent! Les parties qui parviennent à un arrangement hors de l'autorité de conciliation ou du juge prendront soin de le consigner par écrit.

Si aucune entente n'est possible, la partie qui y a intérêt peut saisir l'autorité cantonale de conciliation puis, si les parties ne parviennent pas à un accord, le juge. Si la valeur litigieuse est d'au moins 100'000 francs, les parties peuvent d'un commun accord renoncer à la procédure de conciliation (art. 199 CPC).

Selon l'objet du litige, le locataire à intérêt à saisir rapidement l'autorité de conciliation, (composée paritairement en application de l'article 200 CPC), en raison des délais prévus par la loi: des délais de **30 jours** doivent être observés en règle générale en matière de contestation du loyer et du congé. Si la conciliation devant l'autorité susmentionnée a échoué, la partie qui a ouvert action (le demandeur) dispose de **30 jours** pour saisir le tribunal compétant (art. 209 al. 4 CPC).

L'autorité de conciliation a la possibilité, si la conciliation échoue, de soumettre aux parties une proposition de jugement qui, si aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours, sera réputée acceptée et vaudra jugement (art. 210 et 211 CPC). Pour le surplus, voir la fiche Procédure civile.

Sources

Responsable rédaction: ARTIAS

Adresses

Office fédéral du logement (Berne)

Lois et Règlements

Loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (RS 220) deuxième partie
art. 253 à 274g
Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC) (RS 272)

Sites utiles

Logement et déménagement (Le Portail Suisse)
Association suisse des locataires - ASLOCA
Brochure « Le logement en Suisse », maintenant en 16 langues
Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (PFPDT)
FAQ du site bail.ch de l'Université de Neuchâtel
Tabelle d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires