Contrat de bail

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).

Expulsion du locataire

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

Contrat de bail

Généralités

Les règles concernant le contrat de bail sont régies par le droit fédéral. Consulter la fiche fédérale correspondante.

Descriptif

Autorités compétentes

Le droit fédéral impose la création dans chaque canton d'une autorité de conciliation, devant laquelle les parties doivent passer avant de saisir un tribunal (sauf exceptions). En Valais, il s'agit de la **Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer**. En cas d'échec de la tentative de conciliation, c'est le juge civil qui sera saisi.

La Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer

Elle siège à Sion, quelque soit l'endroit où se situe l'immeuble ou le domicile des parties. Le principe est que tout litige en matière de bail doit être soumis dans un premier temps à l'examen de cette autorité, qui va tenter de trouver une solution à l'amiable. La seule exception existe en cas de demande d'expulsion de la part du bailleur. Dans ce cas, le juge civil est directement saisi.

La commission de conciliation en matière de bail à loyer est composée:

- d'un(e) président(e) et de deux président(e)s substituts
- de douze membres assesseurs (les bailleurs et les locataires sont représentés paritairement par l'intermédiaire de leurs associations et d'autres organisations défendant des intérêts semblables)

En cas d'échec de la conciliation, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les cas concernant la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer.

Les formules officielles de notification de hausse de loyer et de résiliation de bail doivent être commandées auprès de la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer.

Juridiction civile

En cas d'échec de la procédure de conciliation devant la commission, le cas peut alors être porté devant la juridiction civile ordinaire, à savoir le **Tribunal de district**.

La consignation

La consignation du loyer permet aux locataires de faire pression sur les bailleurs pour obtenir : la réparation du défaut, une réduction de loyer ou le paiement des dommages-intérêts. De plus, en consignant le loyer, les locataires ne courent pas le risque d'être mis en poursuite pour non paiement du loyer, puisque les loyers consignés sont réputés payés. Avant de consigner le loyer, les locataires doivent, dans un premier temps: exiger la réparation de la chose en fixant, par écrit, un délai raisonnable pour le faire; aviser, également par écrit, le bailleur de leur volonté de consigner le loyer.

Les locataires ont ensuite trente jours, dès l'échéance du premier loyer consigné, pour introduire une demande (réparation, réduction du loyer ou dommages-intérêts) devant la commission cantonale de conciliation en matière de bail, faute de quoi les loyers consignés seront libérés en faveur de la bailleresse ou du bailleur. De son coté, le bailleur peut, dès qu'il en est avisé, demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés.

Procédure

Se référer à la fiche fédérale correspondante.

Recours

Les décisions du Tribunal de district sont susceptibles de recours auprès du **Tribunal cantonal**.

Sources

- Site internet de l'Etat du Valais (SICT)

Responsable rédaction: HESTS Valais

Adresses

Association suisse des locataires (ASLOCA) - Section Valais (Sion)
Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer (Sion)

Lois et Règlements

Loi d'application du code civil suisse du 24 mars 1998

Sites utiles

Service de l'industrie, du commerce et du travail (SICT)
Association Suisse des Locataires (Asloca)
Commission de conciliation en matière de bail à loyer

Contrat de bail

Généralités

Faisant partie du droit privé, le domaine du bail est régi exclusivement par le droit fédéral. Ce dernier renvoie cependant en la matière à certains usages locaux et laisse le soin aux cantons d'organiser les autorités compétentes et de régler la procédure, toutefois dans le cadre strict posé.

Bien que le contrat de bail porte aussi bien sur des choses mobilières (matériel de ski, voiture, vélo, costume, etc.) qu'immobilières (logements, locaux commerciaux, etc.), les renseignements contenus dans la présente fiche concernent les baux d'habitation et de locaux commerciaux.

Descriptif

Termes usuels

Caractéristique habituelle des contrats qui s'étendent sur une certaine durée, le bail prend fin dans la plupart des cas à la suite de sa résiliation par l'une des parties. Compte tenu de son rôle social important et de la nécessité de protéger la partie faible au contrat, le droit du bail contient cependant des règles strictes en matière de résiliation. Ainsi, d'une part, le Code des obligations impose-t-il de respecter un délai minimum de trois mois pour les locaux d'habitation et de six mois pour les baux commerciaux, les parties étant libres de prévoir des délais de résiliation plus longs. D'autre part, la résiliation d'un bail ne peut pas être donnée pour n'importe quelle date, mais doit respecter certaines échéances, appelées termes, prévues par la loi.

S'agissant des termes, le droit fédéral s'en remet aux **usages locaux** en vigueur dans les cantons. Ainsi, ces termes peuvent-ils varier d'un canton à l'autre, voire d'un endroit à l'autre dans un même canton, comme c'est le cas dans le canton du Jura.

- Dans le **district de Delémont**, l'usage local admet une échéance à chaque fin de mois.
- Dans le district des **Franches-Montagnes** l'usage local fixe des échéances au 30 avril et au 31 octobre.
- Le **district de Porrentruy** ne connaît lui pas de tel usage, ce qui a pour conséquence qu'en l'absence de clause contractuelle à ce sujet dans le bail, le terme tombe à la fin de chaque trimestre de bail à compter du début effectif du bail.

Il convient cependant d'observer qu'il existe dans le canton du Jura un bail paritaire, élaboré par les associations de locataires et de propriétaires, dont l'utilisation est bien répandue et qui pourrait supplanter à terme les usages locaux précités. Ce bail prévoit quatre termes par année échéant sur le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre.

Procédure

Autoritésa) Commissions de conciliation

Comme tout contrat, mais probablement plus encore par sa nature et par les obligations importantes qu'il impose à chaque partie, le bail est une source de litiges importante dont la résolution doit se faire dans les meilleurs délais et de la façon la moins douloureuse possible, en respectant au mieux les intérêts de chacun. Dans cette optique, la législation fédérale impose aux cantons la création d'autorités de conciliation, instance devant laquelle les litiges de droit du bail doivent passer avant de poursuivre dans la voie judiciaire.

Comme leur nom l'indique, les autorités de conciliation, appelées commissions de conciliation dans le canton du Jura, ont pour tâche première d'essayer de concilier les locataires et bailleurs en conflit à propos du bail. En cas d'échec de la conciliation, les parties peuvent alors introduire une action devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1ère instance. Dans quelques domaines limités, les commissions de conciliation peuvent statuer elles-mêmes sur le litige; il s'agit des cas de contestation de la résiliation du bail ou de demande de prolongation du bail, ainsi que des cas de défauts à la chose louée avec consignation du loyer par le locataire. Les commissions de conciliation fournissent par ailleurs gratuitement des renseignements, en principe téléphoniques, voire écrits, aux personnes intéressées; elles ne donnent cependant pas de consultations.

Le canton du Jura compte une commission de conciliation par district, chaque commission étant compétente pour les affaires concernant les immeubles situés dans son district.

Les commissions de conciliation siègent de manière paritaire, avec un président ou vice-président neutre, un assesseur représentant les locataires, un autre représentant les bailleurs, et une secrétaire.

b) Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1ère instance

Les demandes d'expulsion de locataires, de même que les litiges qui n'ont pu être conciliés devant la commission de conciliation et ont abouti à un échec ou à une décision de cette dernière peuvent être portés devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1ère instance, à Porrentruy.

c) Offices de consignation

Le locataire qui se plaint de défauts à la chose louée auxquels le bailleur n'a pas voulu remédier peut verser son loyer dans un office désigné à cet effet. Appelée consignation du loyer, cette démarche a pour effet de priver le bailleur de la rentrée du loyer, et donc d'exercer une certaine pression pour qu'il fasse diligence, sans que le locataire ne soit considéré comme étant en demeure et s'expose à la résiliation de son bail pour non-paiement du loyer. Le loyer consigné est donc réputé payé, mais échappe à la libre disposition unilatérale du locataire et du bailleur.

Dans le canton du Jura, les offices de consignation sont les Recettes et administration de district (voir les adresses ci-dessous).

Procédure

Le locataire ou bailleur qui entend porter une affaire devant la commission de conciliation doit adresser une requête écrite, au moins brièvement motivée, datée et signée, et accompagnée des pièces justificatives utiles. La requête doit en particulier contenir le nom et l'adresse exacts du requérant et de l'autre partie.

Sur la base de la requête, la commission de conciliation fixe un terme pour une séance de conciliation, en principe et dans la mesure du possible dans les 30 jours. Elle ne procède pas à un échange d'écritures, de sorte que la partie requise n'est pas invitée préalablement à fournir une réponse écrite.

La procédure devant la commission de conciliation est gratuite et il n'est pas alloué d'indemnité aux parties pour leurs frais de défense, ceci sous réserve de l'attitude téméraire de l'une des parties.

La procédure devant le Tribunal est quant à elle introduite par une demande écrite de la partie qui entend faire valoir des prétentions. Il est toutefois perçu des frais et la partie qui succombe doit également supporter les frais de défense de l'autre partie.

En ce qui concerne la consignation du loyer, celle-ci s'opère directement par le versement du loyer à la Recette et administration de district concernée. Il convient de préciser que les montants versés à cet office ne rapportent pas d'intérêts.

Sources

Tribunal de première instance, Me Jean Crevoisier, juge

Adresses

Tribunal de première instance (Porrentruy)
Commission de conciliation en matière de bail - Franches-Montagnes (Le Noirmont)
Commission de conciliation en matière de bail - District de Delémont (Delémont)
Commission de conciliation en matière de baux à loyer - District de Porrentruy (Porrentruy)
Renseignements juridiques - droit du bail - District de Delémont (Delémont)
Renseignements juridiques - droit du bail - District des Franches-Montagnes (Le Noirmont)
ASLOCA-TRANSJURA (Delémont)

Lois et Règlements

Loi du 30 juin 1983 instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme (RSJU 182.35)
Ordonnance du 9 juillet 1991 concernant les commissions de conciliation en matière de bail et la consignation du loyer (RSJU 182.351)

Sites utiles

Bon à Savoir
Tribunal de première instance - Tribunal des baux à loyer et à ferme
Renseignements juridiques - droit du travail et du bail

Contrat de bail

Généralités

Le droit du bail est régi par la législation fédérale. Se référer à la fiche correspondante. Lorsqu'une personne habite dans un logement propriété d'une autre personne, l'une et l'autre sont soumises aux règles fixées dans le code des obligations sur le bail à loyer (art. 253 ss CO).

Vivre dans un appartement loué implique certaines obligations financières qui sont importantes: en effet, ne pas payer le loyer peut entraîner la résiliation du bail et l'expulsion de l'appartement. Par ailleurs, il existe d'autres obligations financières que le paiement du loyer, par exemple les frais accessoires qui donnent en général lieu à un décompte annuel, les frais de remise en état lors d'un déménagement ou ceux liés à la reprise d'objet.

Souvent, le versement d'une garantie-loyer est exigée. Celle-ci ne peut dépasser trois mois de loyer net pour les appartements. La garantie peut en principe être récupérée en fin de bail, sauf en cas de problème, auquel cas elle peut être utilisée par le bailleur pour couvrir les dommages et autres frais reconnus par le locataire ou au paiement desquels il a été condamné. La garantie peut être récupérée si dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire.

Descriptif

Termes usuels

A Neuchâtel, les termes usuels pour la résiliation du bail à loyer sont:

- Le 31 mars à midi
- Le 30 juin à midi
- Le 30 septembre à midi
- Le 31 décembre à midi (terme souvent supprimé dans les baux).

Etat des lieux

Les locataires sont responsables de certains dégâts qu'ils ont faits dans l'appartement occupé mais non pas de l'usure normale. Mais il faut également tenir compte de l'amortissement de l'installation endommagée. A cet égard, des tabelles d'amortissements ont été établies concernant la durée de vie des installations (www.asloca.ch, liens utiles, tabelles d'amortissements). En outre, le bailleur doit adresser aux locataires un avis des défauts dans lequel il signale les défauts à charge de ce dernier (art. 267a CO).

En cas de doute, l'ASLOCA renseignera ses membres.

Dispositions diverses

Dans les communes qui connaissent une pénurie de logements, selon la liste établie chaque année par le Conseil d'Etat, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d CO est obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation (art. 4 LI-CO).

Procédure

La procédure en cas de désaccord

La procédure en cas de désaccord avec le propriétaire est la suivante:

Il faut envoyer une requête motivée en deux exemplaires avec pièces justificatives à l'appui, à la Chambre de conciliation du Tribunal régional compétent. L'autorité de conciliation est composée d'un-e juge, d'un-e représentant-e des bailleurs et d'un-e représentant-e des locataires (art. 12 OJN). La comparution personnelle des locataires est obligatoire mais les parties ont la faculté de se faire assister ou représenter par un mandataire, en dehors des avocats inscrits au barreau et des avocats de l'ASLOCA ; le locataire peut se faire accompagner par une personne de confiance (art. 204 CPC). La procédure est gratuite (mais non pas les honoraires de l'avocat) (art. 113 CPC).

La requête est notifiée au défendeur qui peut formuler des observations. Bailleur et locataire seront ensuite convoqués à une audience de conciliation (art. 202 et 203 CPC).

Si la procédure échoue, la Chambre de conciliation délivre, à la partie requérante, une autorisation de procéder devant le Tribunal civil dans un délai de 30 jours (art. 209 CPC). A Neuchâtel, le Tribunal civil est juridiction spéciale en matière de contrat de bail (art. 17a OJN).

La Chambre de conciliation peut aussi soumettre aux parties une proposition de jugement dans les causes relatives à la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou les demandes de prolongation de bail. Sauf opposition de l'une des parties dans un délai de 20 jours, la proposition de jugement déploie les effets d'une décision entrée en force. En cas d'opposition, la Chambre de conciliation délivre l'autorisation de procéder (art. 210 et 211 CPC).

Office de consignation

Si le locataire s'est plaint en vain auprès du bailleur de défauts de la chose louée, il peut verser son loyer dans un office de consignation et ce dernier consigné est alors réputé payé (art. 259g CO). Le locataire ne risque ainsi pas une résiliation du contrat pour non paiement du loyer. C'est un moyen de faire pression sur le bailleur pour qu'il remédie aux défauts de la chose louée. A Neuchâtel, la banque cantonale est désignée comme office de consignation (art. 2 LI-CO).

La consignation doit être confirmée par le dépôt d'une requête de conciliation dans les 30 jours (art. 259h CO).

Recours

Contestations

Les **délais légaux de contestation sont en principe de 30 jours dès réception de la notification**.

Attention le **logement familial est protégé:** un époux ne peut résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint (art. 266m CO) et toute résiliation donnée par le bailleur doit être envoyée à chaque conjoint séparément, sinon elle est nulle (art. 266n CO). Il est conseillé, dans tous les cas, de contacter immédiatement l'ASLOCA qui peut renseigner et le cas échéant, représenter la personne contestant une décision devant la Chambre de conciliation ou les Tribunaux.

Sources

Asloca Neuchâtel

Adresses

Chambre de conciliation - Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz (La Chaux-de-Fonds)
Office cantonal du logement (Neuchâtel 2)
ASLOCA - La Chaux-de-Fonds (La Chaux-de-Fonds)
Chambre de conciliation - Tribunal régional du littoral et du Val-de-Travers, Neuchâtel (Neuchâtel)
Chambre immobilière neuchâteloise (Neuchâtel)
Chambre de conciliation - Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, Boudry (Boudry)
ASLOCA - Neuchâtel (Neuchâtel)

Lois et Règlements

Code de procédure civile suisse (CPC), du 19 décembre 2008 (RS 272)
Loi d'introduction du code des obligations (LI-CO), du 27 janvier 2010 (RSN 224.1)
Loi d'organisation judiciaire neuchâteloise (OJN), du 27 janvier 2010 (RSN 161.1)

Sites utiles

Chambre immobilière neuchâteloise
Association Suisse des Locataires

Contrat de bail

Généralités

Le droit du bail est réglé par le droit fédéral : se référer à la fiche fédérale.

Les règles de la procédure applicable aux litiges relevant du droit de bail relèvent du code de procédure civile fédéral, entrée en vigeur le 1er janvier 2011. Il convient donc, là aussi, de se référer à la fiche fédérale.

Le droit cantonal se limite à mettre en oeuvre le droit fédéral et à désigner les autorités compétentes.

Pour s'informer sur les aides financières relatives aux loyers, se référer à la fiche cantonale : Location d'un logement subventionné.

Descriptif

Se référer à l'onglet "Descriptif" de la fiche fédérale correspondante.

Procédure

Office de consignation des loyers

Cette procédure permet aux locataires de faire pression sur le bailleur en cas de litige de défauts du bien loué, par exemple lorsque les travaux à charge du bailleur ne sont pas ou mal exécutés.

Le locataire écrit au bailleur une lettre recommandée pour lui fixer un délai raisonnable et l'avertir que faute de réparation dans le délai imparti, le loyer sera consigné.

Dans le cas où la réparation n'a pas été effectuée dans le délai mentionné, le locataire informe le bailleur qu'il consigne le loyer. Pour se faire, le locataire doit remplir et signer un document qui sera conservé par l'Office de consignation.

Les locataires ont ensuite 30 jours, dès l'échéance du 1er loyer consigné, pour introduire une demande devant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail, faut de quoi les loyers consignés seront libérés en faveur du bailleur. De son côté, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés.

À Fribourg, est désigné comme Office de consignation des loyers, au sens de l’article 259g CO, tout établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d’épargne et ayant son siège ou une agence dans le canton.

Commissions de conciliation en matière de bail à loyer

Le droit fédéral impose la création dans chaque canton d'une autorité de conciliation devant laquelle doivent passer les parties avant de saisir un tribunal. À Fribourg, il s'agit des **Commissions de conciliation en matière de bail à loyer**.

Il en existe trois:

- une pour le district de la Sarine
- une pour les districts de la Singine et du Lac
- une pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse.

L'autorité de conciliation siège à trois membres, à savoir le président et deux assesseurs, dont l'un représente les propriétaires et l'autre, les locataires.

Si la Commission échoue à trouver un accord, les parties peuvent saisir le **Tribunal des baux** dans un délai de 30 jours.

Tribunal des baux

Il existe trois tribunaux des baux :

- un tribunal pour le district de la Sarine, avec siège à Fribourg ;
- un tribunal pour les districts de la Singine et du Lac, avec siège à Tafers ;
- un tribunal pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse, avec siège à Bulle.

Chaque tribunal est composé :

- d'un-e président-e (choisi-e parmi les président-e-s des tribunaux d'arrondissement)
- d'au moins 2 assesseur-e-s, représentant respectivement le-s locataire-s et le-s propriétaire-s
- d'au mois 4 assesseurs-e-s suppléant-e-s

Le tribunal est compétent pour toutes les contestations entre bailleurs et locataires ou fermiers, locataires et sous-locataires, relatives au contrat de bail à loyer.

Le président juge les contestations dont la valeur litigieuse est inférieure à 8000 francs, les contestations soumises à la procédure sommaire ainsi que les procédures d'expulsion.

Les parties comparaissent personnellement et peuvent se faire assister ou représenter devant le ou la juge par un avocat ou une avocate. Les parties n'ont, en principe, pas à supporter de frais.

Recours

Les jugements rendus peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.

L'Association suisse des locataires (ASLOCA-Fribourg) peut offrir conseil et assistance aux locataires concernés (Voir Adresses utiles)

Sources

Recueil systématique de la législation fribourgeoise

Adresses

ASLOCA - Fribourg (Cousset)
Service de la justice du canton de Fribourg (Fribourg)

Lois et Règlements

Loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole
Loi sur la justice (art. 56 et 57)

Sites utiles

Autorité de conciliation en matière de bail et tribunal des baux
ASLOCA Fribourg
Service de la justice (SJ)

Contrat de bail

Généralités

Consulter la Législation cantonale en matière de bail. et la Fiche fédérale correspondante.

Descriptif

Toute personne ou entreprise domiciliée dans le canton de Vaud doit faire assurer son mobilier (ménage, entreprise, etc.) auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA).

La formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 du Code des obligations (CO) est obligatoire dans le Canton de Vaud pour tout changement de locataire.

Elle doit contenir :

- Le montant du loyer et les frais accessoires dus par le.a précédent.e locataire, ainsi que la date de leur entrée en vigueur ;
- Le montant du nouveau loyer et des nouveaux frais accessoires ;
- Les motifs précis de la hausse éventuelle ;
- Le droit de contestation du locataire au sens de l'art. 270 al. 1 CO
- Le délai de contestation et l'adresse des commissions de conciliation en matière de baux à loyer.

La formule officielle doit être notifiée lors de la conclusion du contrat.

Elle est également obligatoire lors de la résiliation de bail.

L'agrément de ces formules officielles par la Direction du logement (DIL) est subordonné au paiement d'un émolument administratif, régi par le Règlement fixant les émoluments en matière administrative (RE-Adm), à savoir.

- La modification d'une formule officielle déjà agréée par l'autorité cantonale est de CHF 50.- à CHF 200.-.
- L'examen préalable d'un projet de formule : CHF 160.-/heure, avec un minimum CHF 100.- et un maximum CHF 500.-.
- L'agrément d'une formule officielle est de CHF 400.-.

La Direction du logement tient à jour la liste des formules officielles.

Les règles et usage locatifs du Canton de Vaud régissent notamment l'entrée du ou de la locataire, l'utilisation de la chose durant le bail, les frais accessoires, le chauffage et l'eau chaude ainsi que la restitution de la chose louée.

Il existe par ailleurs des directives pour le décompte annuel de chauffage et d'eau chaude.

Procédure

la Commission paritaire en matière de droit du bail (COPAR) réunit les milieux de locataires et de bailleurs au niveau cantonal. Elle a pour mission de discuter de divers sujets liés au droit du bail et de proposer des solutions.

Recours

Les litiges en matière de baux à loyer sont en principe portés devant **l'autorité de conciliation en matière de baux à loyer**, sauf dans les cas visés aux art. 198 et 199 du Code de procédure civile suisse (CPC), où le litige est directement porté devant le Tribunal des baux.

Dans le canton de Vaud, l'autorité de conciliation est la Préfecture du district de situation de l'immeuble. Si aucun accord n'est trouvé entre les parties (locataire et bailleur.esse), le litige doit être porté :

- En première instance devant le Tribunal des baux,
- En deuxième instance devant la Cour d'appel civile ou la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, dans les 30 jours suivant la notification de l'arrêt du Tribunal des baux

En dernière instance, un recours peut être déposé devant le Tribunal fédéral dans les 30 jours qui suivent la notification de l'arrêt du Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse est d'au moins CHF 15'000.-.

Aide et informations

L'Association suisse des locataires (ASLOCA - Vaud) offre conseil et assistance aux locataires concernés (Voir sous adresses utiles).

Des informations complémentaires peuvent également être obtenues auprès des :

- Préfectures des districts du canton de Vaud

Sources

Recueil systématique de la législation vaudoise

Adresses

Association suisse des locataires - ASLOCA Vaud (Lausanne)

Lois et Règlements

Pas de loi pour cette fiche

Sites utiles

Asloca Vaud
Législation cantonale en matière de bail

Contrat de bail

Généralités

Le droit du bail est réglé par le droit fédéral. Se référer à la fiche fédérale.

Les règles de la procédure applicables aux litiges relevant du droit du bail relèvent du code de procédure civile fédéral. Il convient donc là aussi de se référer à la fiche fédérale.

Le droit cantonal met en œuvre le droit fédéral et désigne les autorités compétentes.

Descriptif

Les contrats de bail établis à Genève intègrent en général les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (qui ont été révisées à plusieurs reprises mais dont la date figure sur le bail), elles mêmes intégrées au contrat-cadre romand pour habitation. L'ensemble fait partie intégrante du contrat de bail. Il faut en conséquence toujours lire attentivement le contrat de bail et ses annexes, notamment pour savoir à quelles conditions générales il est éventuellement fait référence, sachant que les règles du code des obligations peuvent être modifiées, notamment en ce qui concerne le délai de résiliation.

Il existe aussi des contrats-type.

Pour s'informer sur les aides financières relatives au loyer, se référer à la fiche cantonale Location d'un logement subventionné et allocations de logement.

Procédure

La procédure de consignation du loyer

(CO art. 259g)

Cette procédure est prévue en cas de litige à propos de défauts de la chose louée, par exemple lorsque les travaux à charge de la bailleresse ou du bailleur ne sont pas ou sont mal exécutés.

La locatrice ou le locataire écrit à la bailleresse ou au bailleur une lettre recommandée pour lui fixer un délai raisonnable et l'avertir que faute de réparation dans ce délai, le loyer sera consigné. Si la réparation n'a pas été effectuée dans le délai imparti, la locatrice / le locataire informe la bailleresse ou le bailleur qu'elle ou il consigne le loyer (en numéraire) à la caisse du Palais de justice. A cet effet, il convient de signer un formulaire contenant les indications suivantes: l'identité, l'adresse de la locatrice ou du locataire et de sa ou son mandataire éventuel, la nature et l'emplacement des locaux loués, la date de l'avis envoyé à la bailleresse ou au bailleur, le montant du loyer convenu, son échéance, ainsi que le lieu où il devrait normalement être payé, la part du loyer qu'elle ou il entend consigner.
La caisse du Palais de justice avise la bailleresse ou le bailleur ou sa ou son mandataire des versements. Dans les 30 jours qui suivent la consignation, la locatrice ou le locataire doit en communiquer les motifs à la commission de conciliation, sans quoi la bailleresse ou le bailleur peut disposer du loyer consigné.

La commission va tenter de trouver un accord; si cela échoue, elle prendra une décision à propos de la réparation et l'affectation du loyer (CO art. 259a à i).

La caisse exécute les décisions de la commission de conciliation ou du juge et verse les loyers à la bailleresse ou au bailleur, ou à la locatrice ou au locataire, selon le contenu de la décision.

La procédure d'évacuation

La locatrice ou le locataire contre qui un jugement d'évacuation est requis doit :

- se constituer un dossier de recherches de logement;
- s'inscrire secrétariat des Fondations immobilières de droit public pour trouver un autre logement;
- si la demande d'évacuation est intervenue pour non-paiement du loyer, il est impératif pour la locatrice ou le locataire d'assurer le paiement d'un loyer courant et de proposer à la bailleresse ou au bailleur un arrangement pour le paiement de l'arriéré (par exemple par mensualités en sus du loyer courant).

Cas dans lesquels l'action en évacuation est possible:

- la locatrice ou le locataire a donné son congé et ne libère pas le logement à la date indiquée;
- la locatrice ou le locataire a reçu son congé et n'a pas déposé la demande d'annulation et/ou de prolongation de bail dans les délais prescrits;
- la locatrice ou le locataire a obtenu et épuisé ses droits aux prolongations de bail;
- un congé avec effet immédiat a été notifié à bon droit.

Dans tous les cas susmentionnés la bailleresse ou le bailleur obtiendra rapidement un jugement d'évacuation rendu par le Tribunal des baux et loyers.

(NB: Dans le cas de sous-location non autorisée par la bailleresse ou le bailleur, cette dernière ou ce dernier peut agir, après sommation infructueuse contre la locatrice ou le locataire principal, directement contre la sous-locatice ou le sous-locataire en évacuation sur la base des dispositions légales protégeant la propriété: l'action judiciaire est introduite auprès du Tribunal civil.)

Le fait pour une locatrice ou un locataire de ne pas payer son loyer, ou de le faire avec du retard, l'expose à une résiliation de son bail pour non paiement du loyer, avec demande d'évacuation. Le Code de procédure civil suisse prévoit la possibilité d'agir par la voie de la protection des cas clairs, qui est portée devant le Tribunal des baux et loyers sans passer d'abord par la Commission de conciliation (art. 198 CPC).

A Genève, la procédure d'évacuation d'un logement devant le Tribunal des baux et loyers est réglée par l'art. 30 LaCC - E1 05. Les juges doivent entreprendre toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

Si les parties sont d'accord, le juge peut les reconvoquer en présence de représentants des services sociaux et du logement et suspendre l'exécution de l'évacuation du logement pour des raisons humanitaires.

Attention toutefois, ces solutions ne sont possibles qu'avec l'accord de la bailleresse ou du bailleur et pour autant que la locatrice ou le locataire tienne son engagement (par exemple le paiement régulier des montants convenus).

Le Tribunal des baux et loyers qui ordonne l'évacuation est compétent également pour en ordonner l'exécution.

L'exécution effective du jugement d'évacuation est effectuée par la force publique. Elle doit cependant être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.

Pour les personnes qui sont à la recherche d'un logement, consulter la brochure éditée par l'Hospice général "Chercher un logement à Genève, conseils et démarches".

Recours

Les litiges en matière de baux à loyer passent d'abord par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui tente de concilier les parties.

Si la locatrice ou le locataire et la bailleresse ou le bailleur ne parviennent pas à un accord, le litige doit être alors porté devant le Tribunal des baux et loyers dans un délai de 30 jours.

Certains cas peuvent être tranchés par la Commission de conciliation s'il n'y a pas d'accord entre les parties: consignation du loyer, contestation du congé et prolongation du bail. La décision de la Commission peut être contestée dans les 30 jours auprès du Tribunal des baux et loyers.

En cas de contestation des décisions du Tribunal des baux et loyers, il y a lieu de s'adresser à la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice (art. 121 et ss LOJ-E2 05).

L'ASLOCA peut assurer la défense des locatrices et des locataires dans les diverses procédures.

A noter que s'il faut s'acquitter de la cotisation auprès de l'ASLOCA et/ou payer des honoraires d'avocat, les procédure en matière de baux et loyers sont toutefois gratuites (art. 22 LaCC-E 1 05).

En cas d'insalubrité ou de manque d'hygiène notoire dans un immeuble, s'adresser au Département du territoire (DT), Office des autorisations de construire, Police du feu.

Sources

Législation citée et pages internet indiquées

Adresses

Association genevoise de défense des locataires ASLOCA (GENEVE)
Office cantonal du logement et de la planificatiin foncière (OCLPF) (Genève 3)
Commission de conciliation en matière de baux et loyers (Genève)
Tribunal des baux et loyers (Genève)
Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (Genève 3)
Services financiers du Pouvoir judiciaire du canton de Genève (Genève 3)
CGI Conseils - Chambre genevoise immobilière (Genève)

Lois et Règlements

Règlement relatif à la consignation du loyer I 4 45.03
Contrat-cadre romand de baux à loyer
Loi organisant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers E 3 15
Loi sur l'organisation judiciaire, art. 66-75 ; 88 et ss ; 90 ; 117 al. 3 ; 121 et ss E 2 05
Loi protégeant les garanties fournies par les locataires I 4 10
Loi d'application du code civil, art. 22 ; 29 ; 30 E 1 05

Sites utiles

ASLOCA
Pouvoir judiciaire du canton de Genève - pages consignation des loyers
Office cantonal du logement - logement subventionné
La clé - répertoire d'adresses
Secrétariat des fondations immobilières de droit public