

Exercices

Exercice 1

Le contrat de bail

Répondez aux questions qui suivent en justifiant vos réponses par un article du CO et son alinéa précis.

a) Quelles sont les parties au contrat de bail ?

Il s'agit du bailleur et du locataire, en vertu de l'art. 253 CO.

b) Citez trois obligations du bailleur dans un contrat de bail.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue (art. 256 al. 1 CO).

Le bailleur est tenu de délivrer au nouveau locataire l'état des lieux de sortie du locataire précédent (art. 256a al. 1 CO).

Le bailleur est tenu de remédier aux défauts de moyenne importance (art. 259b CO).

c) Citez trois obligations du locataire dans un contrat de bail.

Le locataire est tenu de payer le loyer au bailleur (art. 257 CO).

Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO).

Le locataire est tenu de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO).

d) Donnez trois exemples de bien immobilier dans un contrat de bail.

Une maison, un appartement, une piscine, etc.

e) Donnez trois exemples de choses mobilières dans un contrat de bail.

Une voiture, un pédalo, une guitare, etc.

Exercice 2**Cas pratiques**

Résolvez les cas pratiques suivants en justifiant vos réponses par un article du CO et son alinéa précis.

- a) Gaétan loue un studio à Lausanne depuis une dizaine d'années. Voilà plusieurs mois qu'il a constaté une fuite d'eau dans le salon qui a totalement imbibé et inondé le parquet. Faute de temps, il n'en a jamais informé le propriétaire.

Gaétan déménage aujourd'hui et, lors de l'état des lieux de sortie, il se demande qui devra payer les frais de rénovation du parquet. Qu'en pensez-vous ?

Selon l'art. 257g al. 1 CO, « le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même ». L'alinéa 2 du même article précise que « le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur ».

En l'espèce, Gaétan n'a pas agi alors qu'il devait le faire et devra en conséquence payer les frais de réparation du parquet.

Par ailleurs, il ne rend pas l'appartement dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

- b) Hubert, 18 ans, souhaite s'acheter une voiture afin de pouvoir aisément se déplacer et sortir le soir. Malheureusement, il ne dispose pas d'une somme suffisante pour pouvoir s'acheter un véhicule neuf et se demande quelles possibilités s'offrent à lui (donnez trois exemples). Pas besoin de citer d'article de loi.

Premièrement, Hubert peut trouver un travail et épargner ses économies pour s'acheter une voiture neuve dans quelque temps. Deuxièmement, Hubert peut s'acheter une voiture d'occasion avec l'argent qu'il possède déjà. Enfin, Hubert peut conclure un contrat de leasing pour pouvoir disposer rapidement de sa voiture neuve.

Hubert souhaiterait connaître un avantage et un inconvénient du contrat de leasing. Pas besoin de citer d'article de loi.

L'avantage du contrat de leasing est que l'on dispose tout de suite de l'objet que l'on souhaite acquérir. Son inconvénient est que l'on doit payer des intérêts sur la somme avancée et que l'objet acheté coûte finalement beaucoup plus cher que le prix initial.

- c) Patricia loue une maison de campagne à Ludovic depuis deux ans. Voilà deux mois que l'hiver a commencé, mais il n'y a toujours pas de chauffage dans la maison. Patricia a averti Ludovic, par écrit, pour qu'il fasse réparer la chaudière, mais ce dernier n'a rien entrepris. De quel moyen juridique dispose-t-elle pour que le bailleur procède aux travaux ?

Patricia doit fixer par écrit un délai à Ludovic afin qu'il exécute les travaux. Elle peut également lui indiquer qu'à défaut de réparation dans ce délai, elle consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir (art. 259g al. 1 CO).

Exercice 3**Le loyer**

Résolvez les cas pratiques suivants en justifiant vos réponses par un article du CO et son alinéa précis.

- a) Pierrette vient de louer un magnifique appartement de luxe comprenant une dizaine de pièces dont le loyer a été fixé à 12 000 francs par mois, charges comprises.

Pierrette estime que le montant du loyer est abusif au sens des articles 269 et 269a CO et décide de le contester devant la Commission de conciliation compétente, conformément à l'article 270 al. 1 CO.

Le peut-elle ? Si oui, dans quel délai ?

Non, elle ne le peut pas. En effet, «les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise)» (art. 253b al. 2 CO).

- b) Louise vient d'emménager dans un studio de 40 m², situé dans la campagne neuchâteloise. Ce dernier n'a pas été rénové et Louise paie un loyer mensuel de 1800 francs. Estimant que son loyer est un peu cher, Louise souhaite connaître le montant du loyer que payait le précédent locataire. Le peut-elle ?

Oui, le locataire peut exiger du bailleur que le montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué (art. 256a al. 2 CO).

- c) Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, qu'entend-on par frais accessoires ?

«On entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose» (art. 257b al. 1 CO).

- d) Théodore, 22 ans, va louer son premier appartement. Le bailleur lui demande six mois de garantie de loyer qu'il déposera auprès d'une banque. Le bailleur est-il dans son droit ?

Non, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer (art. 257e al. 2 CO).

Théodore se demande à quoi peut bien servir cette garantie de loyer ? Pas besoin de citer de base légale.

La garantie de loyer est utile au bailleur pour pouvoir compenser des loyers impayés, payer d'éventuels dégâts occasionnés par le locataire dans l'appartement, etc.

Théodore se demande quand il pourra récupérer cet argent ?

Il le récupérera à la fin du bail si le bailleur y consent ou un an après la fin du bail si le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite (art. 257e al. 3 CO).

- e) Armand loue un chalet à Marius pour la somme mensuelle de 1200 francs. Armand a actuellement des difficultés financières et n'a pas payé dans les temps son dernier loyer. Que peut faire Marius pour qu'Armand s'exécute ?

Armand se trouve en demeure dans le paiement du loyer (art. 257d CO). Marius doit dès lors fixer à Armand un délai de 30 jours pour qu'il s'acquitte de son dû. Marius doit également indiquer à Armand qu'il résiliera le bail dans, à nouveau 30 jours, à défaut de paiement dans le délai fixé.

À la lecture du document transmis par le bailleur, Louise remarque que le montant du précédent loyer s'élevait à 900 francs. Que peut-elle juridiquement faire pour que son loyer baisse ?

Selon l'art. 270 al. 1 let. b CO, « lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer ».

En l'occurrence, le loyer a doublé sans aucune justification et Louise peut donc contester son loyer, dans les 30 jours, auprès de l'autorité de conciliation.

- f) Michel est propriétaire d'un joli appartement de 4 pièces qu'il loue à Bastien pour la somme mensuelle de 1500 francs. Michel vient de faire installer un double vitrage à toutes les fenêtres de cet appartement et éprouve désormais des difficultés financières à faire face à toutes ses dépenses. Peut-il augmenter le loyer de Bastien ? Si oui, comment doit-il procéder ?

Selon l'art. 269d al. 1 CO, « le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton ».

En l'espèce, Michel doit indiquer, sur formule officielle, qu'il procède à une augmentation du loyer de Bastien puisque les fenêtres sont désormais toutes dotées de double vitrage. Il doit le faire au moins 10 jours avant le début du délai de résiliation.

- g) Martine loue une maison depuis plusieurs années. Elle vient d'apprendre que les taux hypothécaires viennent de baisser considérablement. Peut-elle demander une baisse de son loyer ? Si oui, comment doit-elle procéder ?

En vertu de l'art. 270a al. 1 CO, « 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 au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais ». L'alinéa 2 du même article précise que « le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer (...) ».

En l'espèce, Martine peut demander au bailleur une baisse de loyer pour le prochain terme de résiliation, puisque les taux hypothécaires ont considérablement baissé.

- h) Selon la loi, qu'est-ce qu'un loyer abusif ?

Un loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO).

Quelles sources du droit permettent-elles d'expliquer et d'étayer la notion que vous venez de rédiger ?

La doctrine et la jurisprudence peuvent préciser cette notion juridique indéterminée, à savoir un rendement excessif de la chose louée.

Exercice 4

La résiliation du bail

Résolvez les cas qui suivent en justifiant vos réponses par un article du CO et son alinéa précis.

- a) Benoît loue une place de parc près de l'école depuis le 1^{er} septembre 2015. Les parties ont convenu qu'elles appliqueraient le délai légal du CO pour mettre fin à ce contrat. Aujourd'hui 20 octobre, Benoît souhaite résilier ce bail. Jusqu'à quand sera-t-il lié à ce contrat ?

Selon l'art. 266e CO, « une partie peut résilier le bail d'une place de stationnement en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail ».

En l'espèce, Benoît sera lié au contrat jusqu'au 30 novembre.

- b) Émilie loue un piano depuis le 15 juin. Les parties ont convenu qu'elles appliqueraient le délai légal du CO pour mettre fin à ce contrat. Émilie vient de se casser les poignets à ski et souhaite aujourd'hui, 1^{er} décembre, résilier ce bail au plus vite. Jusqu'à quand sera-t-elle liée à ce contrat ?

Selon l'art. 266f CO, «une partie peut résilier le bail de choses mobilières à n'importe quel moment, en observant un délai de congé de trois jours». Elle sera donc liée au contrat jusqu'au 4 décembre.

- c) Franck loue un appartement depuis quelques années. D'après le contrat, les termes de résiliation du bail à loyer sont le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, moyennant un avertissement préalable de trois mois. Quand a-t-il la possibilité de résilier ce contrat ?

Les possibilités de résilier ce contrat sont le 31 mars pour le 30 juin et le 30 septembre pour le 31 décembre, soit trois mois à l'avance.

- d) Margaux loue et exploite un restaurant depuis le 1^{er} avril 2005. D'après le contrat, les termes de résiliation du bail à loyer sont les 31 mars et 30 septembre de chaque année, moyennant un avertissement préalable de six mois. Quand a-t-elle la possibilité de résilier ce contrat ?

Les possibilités de résilier ce contrat sont le 30 septembre pour le 31 mars et le 31 mars pour le 30 septembre, soit six mois à l'avance.

- e) Brigitte et Paul ont un enfant et sont actuellement en instance de divorce. Brigitte a quitté le domicile conjugal et a écrit une lettre de résiliation du bail à sa régie afin que son mari ait des ennuis et se retrouve à la rue. Quelle est la situation juridique ?

S'agissant d'un logement de la famille, le congé est nul (art. 226o CO), car il manque le consentement de Paul (art. 266m al. 1 CO).

- f) Quelle est la conséquence d'un congé abusif ?

Il est annulable (271a al. 1 CO).

Exercice 5

Cas pratiques

Dans le tableau suivant, cochez la réponse exacte.

Cas pratiques	Congé abusif	Congé légal
Le locataire ne paie plus ses loyers malgré les nombreux avertissements du bailleur. Le bailleur résilie dès lors le contrat de bail.		X
Le bailleur vient de vendre la maison qu'habite le locataire et il résilie en conséquence le contrat de bail.		X
Le locataire réclame au bailleur la réparation de la chaudière. En réponse, le bailleur résilie le contrat de bail.	X	
Le locataire n'arrive plus à assumer ses dépenses et il se retrouve en faillite. Le bailleur résilie le contrat de bail.		X
Le bailleur informe le locataire que la place de parc qu'il louait avec l'appartement n'est plus comprise dans le contrat de bail. Si le locataire n'est pas satisfait de cette mesure, le bailleur résilie le contrat de bail.	X	
Le bailleur et le locataire sont en litige devant le Tribunal des baux et loyers. Le bailleur ne supporte pas que le locataire continue d'habiter dans sa maison et il résilie le bail.	X	
Le bailleur résilie le bail de son appartement, car il souhaite que son fils âgé de 21 ans s'installe dans ce logement.		X
Le locataire invite tous les soirs des amis chez lui et écoute de la musique techno à plein volume jusqu'à 3 heures du matin. Après de nombreux avertissements, le bailleur résilie le contrat de bail.		X
Le bailleur sait que le locataire adore l'appartement qu'il lui loue. Le bailleur résilie le bail afin que le locataire achète l'appartement pour qu'il puisse y rester.	X	
Un couple de locataires, qui loue un appartement de 4 pièces, vient d'avoir un bébé. Le bailleur résilie le bail car il déteste les enfants.	X	

Exercice 6**Cas pratiques**

Résolvez les cas qui suivent en justifiant vos réponses par un article du CO et son alinéa précis.

- a) Lucette loue un studio à René depuis quelques années. Lucette est souvent en demeure dans le paiement de ses loyers et ce, malgré les nombreux avertissements écrits de René. Une fois encore, Lucette ne paie pas son loyer et René résilie le contrat après une mise en demeure, puis 30 jours qui se sont écoulés. Lucette peut-elle demander une prolongation de bail afin de pouvoir rester dans son logement ?

Non, aucune prolongation de bail n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO).

- b) Michel loue actuellement un appartement de deux pièces dans le canton de Fribourg. Il souhaite résilier son contrat de bail au plus vite pour pouvoir emménager dans l'appartement de son amie. Le prochain terme de résiliation de son contrat de bail est dans plus de deux mois. A-t-il une possibilité légale de quitter rapidement son appartement ?

Oui, il peut présenter à son bailleur un locataire de remplacement qui soit solvable (art. 264 al. 1 CO).

Exercice 7**Procédure en matière de bail**

Répondez aux questions qui suivent.

- a) Quelles sont les deux étapes d'une procédure en matière de droit du bail ?

Toute procédure débute par une saisie de l'autorité de conciliation et se poursuit devant un tribunal des baux et loyers.

- b) Quelle association peut aider et conseiller un locataire qui souhaite défendre ses droits face à un bailleur ?

C'est l'ASLOCA, l'Association suisse des locataires.

- c) Que trouve-t-on sur le site de l'ASLOCA (www.asloca.ch) ?

On y trouve des documents types, des conseils, de la législation, des tabelles concernant l'évolution du taux hypothécaire, des exemples de baisse de loyers, etc.

