

Les contrats de durée déterminée et la protection des locataires

par
Carole Wahlen
avocate

Table des matières

1. Le bail comme contrat de durée
2. Les baux de durée déterminée
 - 2.1. Notion et généralités
 - 2.2. Contrat soumis à condition résolutoire
 - 2.3. Cas particulier : les clauses d'option

Table des matières

3. Protection du locataire

3.1. Protection contre les loyers abusifs

3.1.1. Loyer initial

3.1.2. En cours de bail

3.1.3. Cas particulier : les clauses d'option

3.2. Protection contre les congés

3.2.1. Prolongation du bail

3.2.2. Requalification du bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée

3.2.2.1. Principes

3.2.2.2. Procédure et nature de l'action

3.2.2.3. Cas particulier : les clauses d'option

Table des matières

4. Sort du bail conclu pour une durée trop longue

1. Le bail comme contrat de durée

art. 253 CO :

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.

- La cession de l'usage d'une chose
- La chose elle-même
- Le paiement d'un loyer
- Implicitement, une certaine durée

1. Le bail comme contrat de durée

Bail = **contrat de durée**, déterminée ou indéterminée

- Selon volonté des parties (art. 255 al. 1 CO)
- Mais : présomption de durée indéterminée, sauf accord contraire (art. 255 al. 3 CO)

2. Les baux de durée déterminée

2.1. Notion et généralités

Art. 255 al. 2 CO et 266 al. 1 CO :

Le bail de durée déterminée prend fin **sans congé** à l'expiration de la durée convenue

- expressément ou tacitement
- durée maximale
- La poursuite des relations contractuelle est possible, expressément ou tacitement (art. 266 al. 2 CO)

2. Les baux de durée déterminée

2.2. Contrat soumis à condition résolutoire

Jusqu'à la survenance d'un événement futur (certain)

Ex: décès du locataire, fin de la construction des nouveaux locaux du locataire, démolition et/ou reconstruction de l'immeuble, retour de l'étranger du bailleur, ...

2. Les baux de durée déterminée

2.3. Cas particulier : les clauses d'option

- Définition : clause permettant de former ou proroger un rapport d'obligation dont l'objet a été convenu avec l'autre partie, par une **déclaration unilatérale de volonté**
- En matière de bail : le loyer doit être déterminé ou déterminable (option proprement dite)
- Clause réservant la renégociation du loyer à l'occasion de l'exercice de l'option (option improprement dite)?

3. Protection du locataire – loyers abusifs

3.1.1. Protection contre les loyers abusifs – loyer initial

- Dans les **30 jours** dès la réception de la chose ou la signature du contrat si elle est postérieure (art. 270 al. 1 CO)
- **ou**
- En tout temps en cas de **nullité** de la fixation du loyer initial (art. 67 CO)
- Situation de contrainte **ou** pénurie **ou** augmentation sensible du loyer (art. 270 al. 1 CO)

3. Protection du locataire – loyers abusifs

3.1.2. Protection contre les loyers abusifs - en cours de bail

Absence d'échéances contractuelles => pas d'adaptation possible

sauf :

- **baux indexés** : IPC ou prestations supplémentaires du bailleur (si le contrat le prévoit) ; contestation possible dans les 30 jours dès la notification (art. 270b et 270 c CO)
- **baux échelonnés** : échelons doivent être fixés en francs et ne survenir qu'une fois par an ; contestation possible seulement avec le loyer initial (art. 270d CO)

3. Protection du locataire – loyers abusifs

3.1.3. Protection contre les loyers abusifs – les clauses d'option

- Option proprement dite :
 - rapport de bail se poursuit => pas de contestation du loyer initial
 - si le nouveau loyer est plus élevé (ou autre modification au détriment du locataire) : notification au moyen d'une **formule officielle**
- Option improprement dite :
 - nouveau bail en cas d'accord => **contestation du loyer initial possible** dans les 30 jours dès la réception de la chose ou dès la signature du contrat si elle est postérieure

3. Protection du locataire – congés

3.2.1. Protection contre les congés – prolongation du bail

Art. 272 al. 1 CO :

Le locataire peut demander la prolongation d'un bail, même de durée déterminée, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

3. Protection du locataire – congés

3.2.1. Protection contre les congés – prolongation du bail

- But : permettre au locataire d'avoir suffisamment de temps pour trouver une solution de remplacement
- Pesée des intérêts (art. 272 al. 2 CO)
- Prolongation maximale de quatre ans pour les logements – six ans pour les baux commerciaux
 - Dans ces limites : une ou deux prolongations possibles (art. 272b al. 1 CO)

3. Protection du locataire – congés

3.2.1. Protection contre les congés – prolongation du bail

Prolongation exclue (art. 272a CO) :

- Congés extraordinaires
- Bail expressément conclu pour une durée déterminée expirant au début des travaux ou à réception de l'autorisation requise
- Des locaux d'habitation ou commerciaux équivalents sont proposés au locataire

3. Protection du locataire – congés

3.2.1. Protection contre les congés – prolongation du bail

- Dépôt d'une requête de conciliation au plus tard **60 jours** avant la fin du bail (art. 273 al. 2 let. b CO)
- Délai de **péremption**
- Logement conjugal : conjoint ou partenaire enregistré peut agir seul (art. 273a al. 1 CO)
- Colocation (même si logement conjugal) : colocataire peut agir seul, mais doit diriger sa demande contre le ou les locataires qui ne veulent pas saisir l'autorité

3. Protection du locataire – congés

3.2.1. Protection contre les congés – prolongation du bail

Pendant la prolongation

- Locataire peut rester dans les locaux : le contrat reste inchangé (art. 272c al. 2 CO)
- Possibilités de résiliation facilitée pour le locataire (art. 272d let. a et b CO)
- Adaptation du contrat?

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.1. Principe

- L'enchaînement de baux de durée déterminée procure divers avantages au bailleur
- Droits du locataire?

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.1. Principe

- Conclusion de baux de durée déterminée **licite sur le principe** – liberté contractuelle
- Sauf **abus de droit/fraude à la loi** : éluder des dispositions impératives du droit du bail

=> Le locataire est admis à faire examiner la validité de la clause de durée déterminée par le juge

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.2. Procédure et nature de l'action

Protection contre les congés au sens large

- Procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), sans égard à la valeur litigieuse
- Autorité de conciliation peut rendre une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. b et art. 243 al. 2 let. c CPC)

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.2. Procédure et nature de l'action

- En principe, le locataire doit **alléguer** et **prouver** la fraude à la loi
- Mais s'agissant d'un fait interne au bailleur, une **vraisemblance prépondérante** peut être suffisante

=> le bailleur doit notamment collaborer loyalement à la manifestation de la vérité

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.2. Procédure et nature de l'action

- Politique(s) locative?

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.2. Procédure et nature de l'action

- Fraude à la loi : conclusion d'un acte licite, mais destiné à éluder une interdiction légale
- Le contrat doit **être interprété** à l'aune des dispositions impératives éludées

=> le juge est autorisé à constater que le contrat conclu est de durée indéterminée

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.2. Procédure et nature de l'action

- Action constatatoire (art. 88 CPC)
- Intérêt digne de protection à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC)
 - Intérêt de fait suffit, mais important et immédiat

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.3. Cas particulier : les clauses d'option

- Exercice de l'option : procédure simplifiée applicable
- Notion de congé au sens large

3. Protection du locataire – congés

3.2.2. Protection contre les congés – requalification du bail

3.2.2.3. Cas particulier : les clauses d'option

- Options improprement dites => situation similaire à un bail de durée déterminée «classique»
- Option proprement dites
 - Intérêt du locataire?
 - Rachat d'un éventuel fonds de commerce?

4. Sort du bail conclu pour une durée trop longue

Principe : durée du bail laissée à la libre appréciation des parties

Un bail peut être conclu pour une très longue durée : la vie d'une partie; vingt ans (voire plus)

4. Sort du bail conclu pour une durée trop longue

- Durée trop longue?
- 266g CO :
 - Droit de résiliation anticipée si l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, pour de **justes motifs**
 - Conséquences pécuniaires

4. Sort du bail conclu pour une durée trop longue

- Nullité partielle du contrat (art. 20 al. 2 CO)
 - Engagement excessif (p. ex. bail conclu «pour l'éternité»)
 - Le juge peut limiter équitablement la durée et compléter le contrat

Merci de votre attention