

Conférence du stage du 6 février 2023

DROIT DU BAIL

ISABELLE SALOMÉ DAÏNA
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DU BAIL

B · M · G
A V O C A T S

BMGLAW@BMGLAW.CH

WWW.BMGLAW.CH

Droit du bail

- Immeuble locatif
 - l'état locatif comporte-t-il des risques de baisse, potentiel de hausse?
 - le propriétaire peut-il rénover et si oui, avec quelles conséquences?
 - en cas de rénovation, est-il préférable de résilier les baux ou de conserver les locataires pendant les travaux?

Ces questions supposent de maîtriser:

- les mécanismes de fixation du loyer
- les règles en matière de congé / protection contre les congés

Généralités

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.

- Contrat (échange de volontés réciproques et concordantes)
- Parties (bailleur / locataire)
- Objet (chose)
- Loyer
- Durée
- Forme

Contrat

- LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE

Art. 19 CO

E. Objet du contrat

I. Éléments

¹ L'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi.

² La loi n'exclut les conventions des parties que lorsqu'elle édicte une règle de droit strict, ou lorsqu'une dérogation à son texte serait contraire aux mœurs, à l'ordre public ou aux droits attachés à la personnalité.

Contrat

- **LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE**

1. Droit d'une personne de décider librement si elle va conclure un contrat, avec qui et quel contenu
2. Comprend aussi:
 - la possibilité de choisir le type et la forme du contrat
 - le droit de modifier ou annuler le contrat par convention des parties

Les contrats

- **LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE**

Limitée par de nombreuses dispositions impératives ou semi-impératives vu le but de protection sociale du locataire institué par le droit du bail.

Par exemple :

Art. 273c CO

- ¹ Le locataire ne peut renoncer à des droits que lui confère le présent chapitre que si ce dernier le prévoit expressément.
- ² Les conventions contraires sont nulles.

Les loyers

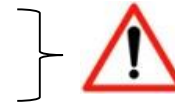
- **PAIEMENT DU LOYER**

Fixation du loyer → loyers totalement libres¹

→ relativement libres

→ loyers contrôlés

(appartements subventionnés)



} Application des normes de droit public (LDTR/LPPPL)

les loyers

- Loyers relativement libres
 - soumis aux dispositions contre les loyers abusifs (chapitre II du Titre VIII (Droit du bail) 269-270 e CO)
- Dispositions applicables aux logements + locaux commerciaux
 - sauf
 - appartements ou maisons familiales de luxe (253 b II CO)
 - appartements vacances < 3 mois (253 a II CO)
- Principe: loyer fixe pour toute la durée du bail (exc. loyers indexés ou échelonnés)
 - ↳ contrat de durée -> mécanisme de contestation du loyer initial, de hausse et de baisse en cours de bail

les loyers

CONTESTATION DU LOYER INITIAL (270 CO)

¹ Si le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens de l'art.269 CO, 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:

***a.** s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou*

***b.** si le bailleur a considérablement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent, pour la même chose.*

² En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

VD : Arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire pour l'année 2023 (ALFOCL)

Districts exclus: Aigle, Broye-Vully, Jura-Nord vaudois (sauf Yverdon)

Voir aussi Isabelle Salomé Daïna /Clémence Morard-Purro, La pénurie en droit du bail, Revue de l'avocat 2/2021, pp. 61-63

NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant:

Locataire:

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit:

LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr.	Fr.	Fr.
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr.	Fr.	Fr.
	Fr.	Fr.	Fr.
Total	Fr.	Fr.	Fr.

NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr.	Fr.	Fr.
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr.	Fr.	Fr.
	Fr.	Fr.	Fr.
Total	Fr.	Fr.	Fr.

Motifs de la hausse éventuelle:

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

Lieu et date:

Signature:

Formule agréée le 8 novembre 2007 par le Service de l'économie, du logement et du tourisme.

Les loyers

CONTESTATION DU LOYER INITIAL (270 CO)

- Délai* 30 jours dès réception de la chose louée
formule officielle nulle ou pas de formule officielle
-> loyer nul -> contestable en tout temps
- Conditions* - nécessité personnelle ou familiale
 - pénurie
 - augmentation significative ($\geq 10\%$)
- } alternatif

Les loyers

CONTESTATION DU LOYER INITIAL (270 CO)

Détermination du loyer

· *Immeuble 10 ans < acquisition / construction < 30 ans*

↳ méthode de rendement net des fonds propres investis (269 CO)

· méthode de calcul jurisprudentielle

Etat locatif non abusif =

+ rendement des fonds propres: $\text{THR} + 2 = 3.25 \%$ actuellement
(réévalués selon l'IPC) (ATF 147 III 14)

+ charges financières: coût réel ($\neq$ LDTR / LPPPL)

+ charges d'entretien / exploitation (moyenne 3-5 ans)

Les loyers

CONTESTATION DU LOYER INITIAL (270 CO)

Détermination du loyer, suite

· *Acquisition / construction < 10 ans*

↳ méthode du rendement brut (269 a lit. c CO)

· rendement brut = $\frac{\text{loyer net} \times 100}{\text{prix de revient}}$

· rendement non abusif = THR + 3.5%

( *jurisprudence pas encore confirmée par TF*)

Les loyers

CONTESTATION DU LOYER INITIAL (270 CO)

Détermination du loyer, suite

- Acquisition / construction > 30 ans

- ↳ limite des loyers usuels (269 a lit. a CO)

- > art. 11 OBLF locaux comparables quant à l'emplacement, dimension, équipement, état et année de construction

- ↳ preuve quasiment impossible à apporter -> débat se reporte sur le fardeau de la preuve (ATF 147 III 431)

- Considérations générales

- Calcul de rendement net justifie rarement les loyers conclus

- Loyer peut être fixé en-deçà de celui du précédent locataire

- Faute d'éléments de calcul, les tribunaux ne peuvent fixer le loyer au niveau du loyer du précédent locataire que faute d'autres éléments, par exemple statistiques (TF 4A-554/2021)

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

- *Délai* pour le prochain terme de résiliation; doit être reçu par le locataire 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation
- *Forme* formule officielle*

NOTIFICATION DE HAUSSE DE LOYER

Bailleur ou représentant:

RECOMMANDÉ

Logement* / local commercial* / place de parc* / garage*

* Souligner ce qui convient

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

Conformément aux articles 269 et suivants du Code des obligations (CO), nous vous notifions la hausse de loyer suivante:

ANCIEN LOYER

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Total	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____

NOUVEAU LOYER

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____
Total	Fr. _____	Fr. _____	Fr. _____

Entrée en vigueur:

Motifs de la hausse:

Cette hausse de loyer peut, dans les trente jours à dater de la réception de la présente communication, être contestée comme abusive devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, elle est tenue pour acceptée.

Lieu et date:

Signature:

Formule agréée le 2 novembre 2011 par le Service de l'économie, du logement et du tourisme.

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

Motifs de hausse

Hausse des coûts (269 a lit. b CO)

↳ THR - Fixé par l'OFL (12 a OBLF). Actuellement 1.25 %

- Incidence sur les loyers (13 OBLF)

THR ↗ 1/4 % -> loyer ↗ 3% (si THR < 5%)

Fiction financement 40% FP / 60% fonds étrangers

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

Motifs de hausse

Hausse des coûts (269 a lit. b CO)

- ↳ Charges d'entretien - Jurisprudence
 - charges effectives -> moyenne 3-5 ans
- En pratique -> forfaits admis
 - 0.25 % - 0.7% / an

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

Motifs de hausse

- *Prestations supplémentaires du bailleur* (269 a lit. b CO)

- ↳ Charges inexistantes auparavant, p.ex. nouvelles taxes

- ↳ travaux de rénovation / transformation / à plus-value

- 14 OBLF -> 50 – 70% présumés à plus-value

- Calcul augmentation

- + Intérêt capital investi = $\frac{\text{THR} + 2\%}{2}$ ( question pendante devant le TF 4A_75/2022)

- ↳ pas taux réel

- ↳ taux divisé par 2 pour tenir compte de l'amortissement progressif

- + Amortissement

- ↳ tabelles paritaires durée de vie installations

- + Augmentation charges entretien (p.ex. 1% coût travaux à plus-value)

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

- Calcul de la répercussion d'importantes réparations sur le loyer

Réparation projetées

Remplacement chaudière	CHF	200'000.00
Isolation bâtiment	CHF	300'000.00
Peintures des meubles et plafonds	CHF	50'000.00
Changement des colonnes de chute	CHF	150'000.00
Réfection totale cuisines et salles-de-bains	<u>CHF</u>	<u>200'000.00</u>
Total	CHF	900'000.00

- Etat locatif	CHF	300'000.00
- Surface habitable		1'200.00 m ²
- Taux hypothécaire de référence		1.25 %
- Date de la dernière rénovation totale		1960

Calculer la hausse possible par m² habitable

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

- Calcul de la répercussion d'importantes réparations sur le loyer, solution casus

- Détermination durée amortissement

Chaudière	20 ans	} pondéré ~ 25 ans
Isolation	30 ans	
Peinture	~ 10 ans	
Colonne de chute	~ 40 ans	
Cuisines/sdb	~ 20 ans	

- Détermination taux plus-value

Facteurs : ↗ taux, coût travaux	} 60%
Facteurs : ↘ dernière rénovation ancienne	

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

- Calcul de la répercussion d'importantes réparations sur le loyer, solution casus

- Coût des importantes réparations	CHF	900'000.00
- Part à plus-value 60%	CHF	540'000.00
- Intérêts = $\frac{540'000.00 \times [(1.25 + 2) : 2]}{100}$	CHF	8'775.00
- Amortissement = $540'000.00 : 25$	CHF	21'600.00
- Charges entretien		
<i>Fracheboud</i>		
$(5'400 + 21'600) \times 10\%$	CHF	2'700.00
<i>SVIT</i>		
$540'000 \times 1\%$	CHF	5'400.00

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

- Calcul de la répercussion d'importantes réparations sur le loyer, solution casus

Total	<i>Fracheboud</i> (8'770 + 21'600 + 2'700)	CHF	33'070.00
-------	--	-----	-----------

	<i>SVIT</i> (8'775 + 21'600 + 5'400)	CHF	35'775.00
--	--------------------------------------	-----	-----------

Répercussion sur loyer m2

Fracheboud : 33'070 : 1'200	CHF	27.55 m ² /an
-----------------------------	-----	--------------------------

SVIT : 35'775 : 1'200	CHF	29.81 m ² /an
-----------------------	-----	--------------------------

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

Motifs de hausse

- *Renchérissement* (269 a lit. e CO)

- évolution IPC

- 16 OBLF -> fiction qu'immeubles financés par 40% de fonds propres
 - > indexation possible à raison de 40 % de l'IPC

Les loyers

HAUSSE DE LOYER (269 d CO)

Motifs de hausse

• *Moyens de défense*

-Certains facteurs d'évolution (THR, IPC) peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse -> une hausse motivée par un facteur (p.ex. travaux à plus-value) peut se voir opposer des facteurs de baisse (p.ex. évolution THR à la baisse)

-Le locataire peut toujours opposer à un facteur d'évolution (=relatif = tenant compte d'une évolution dans le temps = « film ») un facteur absolu (= fixant le loyer à un moment donné, dans tenir compte de l'évolution = « photo »).

P.ex. rendement net admissible, loyers du quartier.

⇒ actuellement, difficile de répercuter les travaux à plus-value sur les loyers parce que les locataires opposent souvent

-> baisse du THR (facteur relatif)

-> rendement net abusif (facteur absolu)

Les loyers

BAISSE DE LOYER (270 a CO)

• Délai - procédure

- Demande de baisse écrite au bailleur
- 30 jours au bailleur pour se déterminer
- Pas de réponse / réponse non satisfaisante
 - > saisir Commission de conciliation dans les 30 jours
- Demande pour la prochaine échéance du bail (respecter préavis résiliation)

Les loyers

BAISSE DE LOYER (270 a CO)

Motifs de baisse

ce sont les mêmes motifs (évolutifs) que pour la hausse

→ baisse du THR

Ex. un bail conclu sur la base d'un THR de 3% (ex en vigueur en 2009) présente aujourd'hui un potentiel de baisse de 15.25%

→ baisse de l'IPC

→ baisse des charges d'entretien (rare)

Les loyers

BAISSE DE LOYER (270 a CO)

Motifs de baisse

•Moyens de défense

Mêmes principes que pour la hausse

→Facteurs d'évolution (=relatifs) compensant la baisse

ex. augmentation des charges d'entretien vs baisse du THR

→Facteurs absolus (rendement net, loyers usuels)

Difficile en pratique -> rendement net en général plus haut que ce que permet la jurisprudence

-> loyers usuels pratiquement impossibles à établir, car jurisprudence très restrictive

Les loyers

• Conclusions générales

Lors de l'acquisition d'un immeuble...

→ état locatif actuel ≠ rendement assuré

↳ examiner si des loyers initiaux peuvent être contestés, soit parce qu'on est dans les 30 jours dès la remise de la chose louée, soit parce que nullité du LI (ex. pas de formule officielle)

↳ examiner potentiel de baisse de loyer notamment en fonction du THR

Les loyers

• Conclusions générales

Lors de la rénovation d'un immeuble...

- travaux à plus-value $\neq$ augmentation de l'état locatif assurée
 - ↳ examiner le potentiel de baisse de loyer (THR) pouvant être opposé à une hausse fondée sur les travaux
 - ↳ déterminer le rendement de l'immeuble pour évaluer le risque que le locataire oppose le rendement abusif à toute demande de hausse

Rénovation

Je projette une rénovation complète de mon immeuble.

Est-il préférable de le vider et de relouer ensuite, ou de garder les locataires actuels pendant les travaux?



Rénovation

OPTION 1 – immeuble vidé -> résiliation des baux

- En général:
 - résiliation pour l'échéance du bail, dans le respect du délai de congé (266 a CO)
 - congé donné par le bailleur -> formule officielle (266 I CO)¹
- Protection contre les congés (271 – 273 c CO)
 - ↳ applicable aux habitations + locaux commerciaux
- Principe:
 - congé annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi (271 CO)
 - cas particuliers d'annulabilité (271 a CO) p.ex. congés représailles, pressions, en cours de procédure ou dans les 3 ans qui suivent, etc.

Rénovation

OPTION 1 – IMMEUBLE VIDÉ -> résiliation des baux

• Protection contre les congés (271 – 273 c CO)

- congé donné pour cause de rénovation. ATF 143 III 344, JdT 2018 I 198, ATF 142 III 91, JdT 2017 II 220

↳ admissible en principe, à condition que:

- projet ne doit pas être voué à un refus d'autorisation
- présence du locataire dans les lieux complique les travaux -> présumé lors de travaux de grande ampleur
- le projet soit suffisamment mûr ≠ au bénéfice d'une autorisation de construire au moment du congé
- congé motivé au plus tard lors de la procédure de première instance

Rénovation

OPTION 1 – immeuble vidé -> résiliation des baux

- Si congé validé, prolongation de bail possible
 - habitation ≤ 4 ans
 - locaux commerciaux ≤ 6 ans
- Si congé annulé -> période de protection de 3 ans dès jugement définitif et exécutoire (271 a lit. c CO)

Rénovation

OPTION 2 – locataires maintenus dans l'immeuble pendant les travaux

- Le locataire peut-il s'opposer aux travaux?

Art. 260

¹ Le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

² Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées.

-Objet des travaux

- ≠ entretien¹ → locataire doit les tolérer et peut les exiger
- = rénovation → plus-value
- ≠ modification

Rénovation

Conditions

- Travaux raisonnablement imposables → pesée d'intérêts.
Durée du bail (écoulée / à venir), objets des travaux (somptuaires/ordinaires), urgence, incidence sur le loyer, modalités d'exécution (nuisances, réduction de loyer), personne du locataire
- Bail pas résilié¹
 - résiliation par bailleur ou locataire
 - locataire doit pouvoir résilier pour éviter les nuisances
 - baux de durée déterminée?²

Rénovation

OPTION 2 – locataires maintenus dans l'immeuble pendant les travaux

- Modalités d'exécution des travaux

- planification – annonce à l'avance (7 II CCR; 26 RULV)
- exécution des travaux (durée, modalités)
- informations / personnes de contact

Rénovation

OPTION 2 – locataires maintenus dans l'immeuble pendant les travaux

- Quelles conséquences sur le loyer pendant les travaux?
 - Art. 260 al. 2 CO → possibilité de demander une réduction de loyer (259 d CO) et des dommages-intérêts (259 e CO)
= droits en cas de défauts de la chose louée
- Réduction de loyer (259 e CO)
 - ↳ dès que le bailleur a connaissance du défaut jusqu'à l'élimination
 - ↳ réduction proportionnelle, appréciation en équité
ex. ~ 25 % pour des travaux de rénovation complète

Rénovation

OPTION 2 – quelles conséquences sur le loyer...

- Dommages-intérêts (art. 259 e CO)
 - dommage (ex. perte bénéfice)
 - défaut
 - causalité
 - faute (présumée) -> ex. en cas de chantier dans l'immeuble pas de faute si le bailleur a pris toutes les précautions pour limiter les nuisances, égards vis-à-vis des locataires.

Rénovation

Résumé des avantages et inconvénients du maintien ou non des locataires dans l'immeuble pendant les travaux de rénovation

	Baux résiliés	Baux maintenus
Retard possible dans début des travaux	Contestation résiliation →Durée procédures →Prolongation →Annulation (+période de protection)	Opposition aux travaux → ⚠ Baux résiliés →Procédures → ⚠ Si transformations importantes -> modification du bail
Exécution des travaux	Facile dans locaux vides	Plus compliqué en présence de locataires
Conséquences financières pendant les travaux	Pas état locatif	-Réduction de loyers -Dommages-intérêts -Procédures
Loyers après travaux	Moins de risques de contestation avec nouveaux baux (sauf contestation loyer initial)	Plus de risques de contestation de hausse →Baisse du THR →Rendement net abusif