



## Les 10 points à connaître lors de la résiliation du contrat de bail.

- ♦ Comment résilier le contrat de bail ?
- ♦ Comment se défendre face à une résiliation ?
- ♦ Qu'arrive-t-il à l'échéance des baux de durée déterminée ?
- ♦ Le bailleur peut-il résilier hors échéance ?
- ♦ Comment se départir du contrat de bail avant l'échéance ?
- ♦ Que faut-il savoir sur l'état des lieux de sortie ?
- ♦ Les frais de résiliation de bail sont-ils dus ?
- ♦ Quand le locataire peut-il récupérer la garantie locative ?
- ♦ Le bailleur peut-il émettre des prétentions envers le locataire plusieurs mois après la fin du contrat de bail ?
- ♦ Comment réagir à la réception d'un commandement de payer ?

## 1. Comment résilier le contrat de bail ?



*Chaque partie peut résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle, en respectant le délai imparti.*

Tant le locataire que le bailleur peuvent se départir du contrat, mais pas à n'importe quel moment. En effet, il est nécessaire de respecter le délai et l'échéance impartis par le contrat de bail. Si le contrat ne mentionne rien ou est imprécis, les délais et échéances prévus par l'usage local ou la loi s'appliquent.

Le délai de préavis est le temps minimum qu'il faut respecter pour annoncer la résiliation. L'échéance, ou le terme, est la date pour laquelle on le fait. Par exemple, si le contrat de bail prévoit que la résiliation doit être notifiée avec un préavis de 3 mois (délai) pour le 30 septembre (terme ou échéance), elle devra alors être reçue par l'autre partie au plus tard le 30 juin.

Une résiliation doit obligatoirement respecter la forme écrite et être signée par tous les locataires figurant sur le contrat de bail (colocataires, garants, etc.). Quant au bailleur, la loi lui impose de notifier le congé au moyen d'une formule officielle qui informe le locataire de la possibilité de contester le congé dans les 30 jours et indique les autorités compétentes, faute de quoi la résiliation ne sera pas valable et considérée comme non avenue.

## 2. Comment se défendre face à une résiliation ?



*Le locataire qui reçoit la résiliation de son contrat de bail peut en demander l'annulation ou une prolongation.*

Malgré la liberté contractuelle, la loi offre aux locataires une protection en cas de résiliation. Cette dernière peut être contestée dans les 30 jours auprès de l'autorité de conciliation compétente.

Un congé peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi. C'est le cas lorsque le bailleur résilie dans le but de pouvoir louer le logement plus cher, pour punir le locataire d'avoir émis des prétentions, ou le fait sur un coup de tête, dans un excès de mauvaise humeur. Dans ces cas, la résiliation sera annulée et le locataire pourra alors rester dans le logement.

En principe, le bailleur n'est pas obligé de donner les raisons pour lesquelles il souhaite résilier le contrat de bail. Toutefois, lorsque le locataire demande à les connaître afin de déterminer la légitimité du congé, le bailleur est tenu de lui en faire part.

Si le congé est valable et, par conséquent, ne peut pas être annulé, le locataire dispose d'un droit à une prolongation, c'est-à-dire un délai supplémentaire afin de pouvoir retrouver un nouveau logement. Le délai octroyé ne peut dépasser quatre ans pour les locaux d'habitation et est déterminé en fonction de l'ensemble des circonstances, notamment de la situation sur le marché du logement ainsi que de la situation personnelle, familiale et financière du locataire.

### 3. Qu'arrive-t-il à l'échéance des baux de durée déterminée ?

*Un bail de durée déterminée prend automatiquement fin à la date préalablement convenue par les parties, sauf dans certaines hypothèses.*

Le locataire au bénéfice d'un contrat de bail de durée déterminée dispose de certains droits à l'approche de l'échéance :

- Il peut déposer une demande de prolongation auprès de l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant la fin du contrat. Toutefois, dans cette hypothèse, la prolongation accordée au locataire est généralement de courte durée.
- Lorsque le locataire a un doute quant à la légitimité du bailleur d'avoir proposé un bail de durée déterminée, il peut saisir l'autorité de conciliation, s'il ne l'a pas déjà fait en début de bail, afin de faire requalifier le contrat en un bail de durée indéterminée (cf. kit 1).
- Il arrive parfois que le locataire ne quitte pas le logement à l'expiration du contrat, notamment en cas d'oubli de chacune des parties à la date prédéfinie, et continue à payer son loyer sans que le bailleur ne s'y oppose. Dans un tel cas, le contrat de bail est reconduit tacitement, c'est-à-dire que la situation créée d'elle-même un nouveau bail de durée indéterminée entre les parties.

## 4. Le bailleur peut-il résilier hors échéance ?



*En principe, le bailleur n'a pas la possibilité de résilier le contrat de bail avant l'échéance contractuelle, sauf dans certains cas particuliers.*

Selon les circonstances, la loi permet au bailleur de résilier le contrat de bail dans un délai relativement court. En pratique, il s'agit principalement de :

- La résiliation en cas de non-paiement du loyer : le bailleur peut résilier le contrat de bail dans les 30 jours si, après lui avoir octroyé un ultime délai de paiement, le locataire ne s'est toujours pas acquitté de son loyer. Le contrat de bail prend alors fin. Le locataire reste néanmoins tenu de payer les loyers jusqu'à la relocation du logement, mais au maximum jusqu'à la prochaine échéance du contrat.
- La résiliation pour violation du devoir de diligence : si le maintien du contrat de bail devient insupportable pour le bailleur ou les autres personnes habitant l'immeuble en raison du comportement du locataire, ce dernier peut se voir résilier son contrat de bail dans les 30 jours, après avertissement. Une telle résiliation peut notamment intervenir si le locataire endommage ou modifie le logement sans l'accord du bailleur, en cas de nuisances sonores ou encore de conflits de voisinage. Toutefois, une telle résiliation n'est envisageable qu'en cas de violations graves.

Lorsque le locataire reçoit ce type de congé, il dispose d'un délai de 30 jours pour le contester. L'autorité compétente analyse alors si la résiliation extraordinaire est juridiquement valable, tant en ce qui concerne les exigences formelles que le motif du congé, faute de quoi le locataire sera en droit de demeurer dans le logement.

## 5. Comment se départir du contrat de bail avant l'échéance ?



*Le locataire qui souhaite quitter son logement avant l'échéance doit trouver un locataire de remplacement.*

La loi accorde au locataire la possibilité de se départir du contrat de bail dans un délai de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, pour autant qu'il présente au bailleur un candidat solvable, c'est-à-dire apte à payer le loyer (salaire suffisant et absence de poursuites), prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions (financières et état du logement) et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser (pertinent principalement pour les locaux commerciaux).

Contrairement aux idées reçues, il n'est pas nécessaire de présenter au minimum trois dossiers solvables, un seul candidat suffit. Toutefois, afin de s'assurer de pouvoir être libéré à temps, il est conseillé de présenter plusieurs candidats, au cas où le locataire de remplacement se désiste au dernier moment.

Lorsque le locataire ne trouve pas de remplaçant, il est tenu de s'acquitter des loyers jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Quant au bailleur, il ne peut pas rester passif et doit l'aider activement dans ses recherches.

Le bailleur est ensuite libre de poursuivre ou non le contrat de bail avec le candidat proposé. En revanche, si une personne acceptable lui est présentée, il ne peut pas refuser de libérer le locataire sortant.

## 6. Que faut-il savoir sur l'état des lieux de sortie ?



*L'état des lieux de sortie est une inspection du logement à la fin du contrat de bail. Il a pour but de constater par écrit l'état des locaux.*

Le locataire a l'obligation de restituer le logement au bailleur dans le même état que celui dans lequel il l'a reçu. Ainsi, il devra procéder aux travaux de nettoyage et de réparation des dégâts qu'il a causés. En revanche, il n'est pas tenu de remédier aux défauts provenant de l'usure normale, c'est-à-dire causé par le temps et l'usage normal des locaux. Il doit par exemple reboucher les trous dans les murs et remplacer les éléments du réfrigérateur endommagés, mais non pas repeindre les murs défraîchis ou remplacer un four ancien qui dysfonctionne.

Toutes les parties au contrat doivent être présentes à l'état des lieux et constatent, dans un procès-verbal, l'état de l'appartement. Les tablettes électroniques sont de plus en plus utilisées à ces fins, ce qui peut poser d'éventuels problèmes quant à la modification ultérieure du document par l'une des parties. Il doit donc pouvoir être imprimé immédiatement ou envoyé sous un format non modifiable par e-mail au moment même de l'état des lieux.

Si le bailleur souhaite mettre à charge du locataire certains dommages, il doit lui faire parvenir un avis de défaut, par courrier recommandé, dans les deux à trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie. Si ces formalités ne sont pas respectées, le bailleur ne pourra plus faire supporter les frais de réparation au locataire.

En pratique, les gérances proposent fréquemment au locataire de signer une convention de sortie. Cette dernière est un accord entre les parties par lequel le locataire se reconnaît responsable des dommages listés dans le document. Il est important de savoir que ces conventions ne sont absolument pas obligatoires et il est généralement déconseillé au locataire non assisté juridiquement de les signer.

## 7. Les frais de résiliation de bail sont-ils dus ?



*Non, le bailleur ne peut pas imposer au locataire des frais administratifs en raison de la résiliation du contrat, même si ce dernier le prévoit.*

Il est fréquent que le bailleur, par le biais d'une gérance, stipule dans le contrat de bail que le locataire est tenu de payer des frais, généralement autour d'une centaine de francs, s'il procède à la restitution anticipée de la chose louée, sous prétexte que cela entraîne des démarches administratives particulières.

Le Tribunal fédéral s'est penché sur la question et a statué que le bailleur ne peut pas légalement imposer le paiement de ces frais au locataire désirant remettre son logement. En effet, cela n'entraîne aucune démarche administrative supplémentaire pour le bailleur, la fin de contrat de bail devant intervenir tôt ou tard.



## 8. Quand le locataire peut-il récupérer la garantie locative ?



*La garantie bancaire est restituée au locataire lorsque le bailleur donne son accord, qu'un jugement le prévoit ou si une année s'est écoulée depuis la fin du bail.*

Lorsque le contrat de bail prend fin, la banque est tenue de restituer la garantie au locataire :

- Si le bailleur donne son accord : les deux parties s'entendent sur la libération de la garantie, totale ou partielle, en faveur du locataire.
- Si un jugement définitif ordonne la libération, totale ou partielle, en faveur du locataire.
- Ou lorsqu'une année s'est écoulée depuis la fin du contrat de bail et que le bailleur n'a pas saisi l'autorité de conciliation ou ouvert une procédure de poursuite contre le locataire. Dans cette hypothèse, la banque a l'obligation de libérer la garantie entièrement en faveur du locataire, sans avoir besoin de consulter le bailleur.

Toutefois, si la garantie locative a été constituée à travers une société de cautionnement, comme Swisscaution ou Firstcaution, aucune somme d'argent ne sera restituée au locataire car dans ce cas, ce dernier paie une prime annuelle « à perte » en échange du service rendu.

## 9. Le bailleur peut-il émettre des prétentions envers le locataire plusieurs mois après la fin du contrat de bail ?



*Oui. La durée dépend du délai de prescription applicable à la prétention du bailleur.*

En principe, le bailleur et le locataire règlent leurs dettes respectives lors de l'état des lieux de sortie et mentionnent dans le procès-verbal ce qui est encore dû. Si des dégâts sont constatés au moment de la restitution des clés, le bailleur doit faire parvenir au locataire, dans les deux à trois jours ouvrables, la liste des frais qu'il désire lui mettre à charge.

Toutefois, certains défauts, appelés défauts cachés, ne peuvent pas être découverts par une simple vérification des locaux par le bailleur. Ce serait par exemple le cas d'une installation électrique bricolée par le locataire qui ne dysfonctionnerait que plusieurs mois après la fin du contrat de bail. Le bailleur peut alors agir contre le locataire dès qu'il a connaissance du défaut, mais au plus tard 10 ans après la fin du contrat.

En outre, il est fréquent que la fin du contrat de bail ne coïncide pas avec la fin d'un exercice de chauffage. Dans ce cas, il faut attendre que la période en cours se termine afin que le bailleur puisse établir le solde du décompte de chauffage. Les décomptes doivent généralement parvenir aux locataires une fois par année civile, mais au plus tard dans les 5 ans, faute de quoi le bailleur ne pourra plus les facturer aux locataires.

Dans toutes les autres hypothèses, il n'est pas possible pour le bailleur de prétendre à un quelconque paiement de la part du locataire, comme lui mettre à charge des frais de nettoyage jamais mentionnés à l'état des lieux de sortie.

## 10. Comment réagir à la réception d'un commandement de payer ?



*Si le bailleur envoie un commandement de payer au locataire, ce dernier doit formuler une opposition totale dans le but de sauvegarder ses droits.*

A la fin du contrat de bail, le bailleur qui désire mettre à charge du locataire le paiement de certains frais peut décider d'introduire une procédure de poursuite en faisant notifier un commandement de payer.

Un commandement de payer signifie que le bailleur exige du locataire le paiement d'une somme, peu importe si cette dernière est légalement admissible ou non. En faisant opposition totale, le locataire oblige ainsi le bailleur à saisir l'autorité compétente en matière de bail à loyer afin de prouver que la somme demandée est effectivement due.

L'autorité saisie analyse alors la situation et décide, sur la base des règles en vigueur, si les prétentions figurant dans le commandement de payer sont exigibles ou non.