



P

Résiliation du bail à loyer

PETIT QUIZ POUR TESTER VOS CONNAISSANCES

La résiliation du bail est un thème qui alimente, mois après mois, la jurisprudence du Tribunal fédéral. Testez vos connaissances en la matière au travers de douze questions récurrentes!

1 Un bail à loyer à durée déterminée doit-il être résilié?

Un bail à loyer de durée déterminée prend fin à la date indiquée sur le contrat, sans qu'aucune résiliation ne soit nécessaire. Le locataire a malgré tout la faculté de solliciter une prolongation de son bail, en s'adressant à l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat.

2 Un congé doit-il être notifié, par pli séparé, à chacun des colocataires?

Un congé peut être notifié sur une seule formule officielle de résiliation, au nom de l'ensemble des colocataires vivant sous le même toit, spécifiquement nommés. En revanche, la résiliation du logement d'un couple marié ou de partenaires enregistrés doit être notifiée à chacun d'entre eux, par deux formules officielles distinctes adressées par plis séparés.

3 Un congé frappé de nullité empêche-t-il la notification, dans la foulée, d'une seconde résiliation?

Un congé nul, pour une raison formelle – par exemple le non-usage d'une formule officielle de résiliation – n'a pas d'effet juridique. Un second congé respectant, cette fois-ci, le formalisme prévu par la loi peut donc être notifié.

4 Un congé ordinaire, contesté par le locataire devant l'autorité de conciliation, peut-il être suivi d'une résiliation extraordinaire, en cours de procédure?

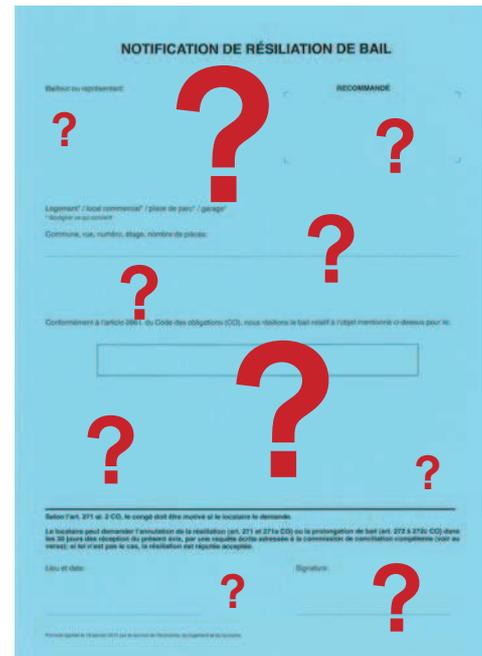
En règle générale, l'ouverture d'une procédure judiciaire en rapport avec le bail ouvre une période de protection en faveur du locataire, empêchant toute résiliation tant que dure la procédure et au-delà, en fonction du jugement rendu, pour une période de trois ans. Exceptions à ce principe de protection: les situations de résiliations extraordinaires, notamment le non-paiement du loyer ou le manque de diligence ou d'égards envers les voisins.

5 En situation de résiliation extraordinaire, le bailleur peut-il faire le choix d'une résiliation ordinaire, pour l'échéance contractuelle?

Le bailleur a la possibilité de résilier le bail pour son échéance contractuelle, quand bien même une situation de résiliation anticipée semble acquise. Le bailleur fera attention, dans ce cas, de ne faire aucune référence à la disposition permettant la résiliation extraordinaire, ni sur la formule officielle de résiliation, ni dans la lettre d'accompagnement. Conséquence de ce choix: la question d'une éventuelle prolongation de bail sera abordée.

6 Une résiliation extraordinaire, contestée devant l'autorité de conciliation, empêche-t-elle une résiliation ordinaire durant la procédure?

La procédure en contestation de la résiliation, intentée par le locataire, fait échec à toute velléité de résiliation



ordinaire du bail de la part du bailleur durant la procédure elle-même.

7 Comment sera jugée une résiliation extraordinaire ne remplissant pas l'ensemble des conditions légales liées à son exercice?

Un congé extraordinaire ne remplissant pas les conditions légales d'application est susceptible d'inefficacité, la résiliation n'ayant alors aucun effet juridique. Une fois l'inefficacité reconnue s'ouvre une période de protection de trois ans, au bénéfice du locataire, faisant échec à toute résiliation ordinaire.

8 Un congé donné pour non-paiement de loyer est-il susceptible d'annulation?

Un congé pour non-paiement est exceptionnellement susceptible d'annulation, en tant qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi, par exemple, lorsque l'arriéré peut être considéré comme insignifiant.

9 En cas de doute, peut-on notifier au locataire deux résiliations, l'une pour l'échéance contractuelle, l'autre extraordinaire?

En cas de doute sur le bien-fondé d'une résiliation extraordinaire et pour éviter un jugement d'inefficacité, il est possible de notifier deux résiliations, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, par la notification de deux formules officielles de résiliation distinctes.

10 A quelles conditions un congé peut-il être notifié au motif d'importants travaux entrepris dans l'immeuble?

La résiliation d'un bail à loyer au motif d'entreprendre d'importants travaux se justifie lorsque l'engagement de travaux est une réalité tangible et que ceux-ci sont si importants que la présence de locataires les rendrait plus coûteux, plus longs et plus compliqués. Nul besoin en revanche que l'ensemble des autorisations administratives aient d'ores et déjà été obtenues par le propriétaire, au moment de la notification de la résiliation.

11 A quelles conditions un locataire peut-il résilier son bail, de manière extraordinaire, en cas de défaut de la chose louée?

Seul un défaut grave, qui empêche ou restreint considérablement l'usage des locaux, permet au locataire de mettre un terme au contrat de bail de façon immédiate. En situation de défaut de moyenne importance, nulle possibilité de résiliation immédiate, mais plutôt un devoir d'annonce du défaut par le locataire, assorti d'un délai raisonnable en vue de la réparation par le bailleur.

12 Existe-t-il des situations de résiliation dans lesquelles toute idée de prolongation est d'emblée exclue?

Une prolongation est offerte au locataire lorsque la fin du bail le place dans une situation délicate sans que les intérêts du bailleur le justifient. Elle sert à atténuer des conséquences pénibles du congé et non à les reporter dans le temps.

La loi indique un certain nombre de situations dans lesquelles aucune prolongation n'est octroyée; il s'agit précisément des cas de non-paiement de loyer, de manque de diligence envers les voisins, de faillite du locataire ou de contrat expressément conclu pour une période expirant au début de travaux. •



Swiss  Made

Un régal pour les yeux.

La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Elaborer, étudier, concevoir et réaliser avec vous la cuisine de vos rêves, c'est vous apporter notre savoir-faire, mais aussi notre amour des belles choses. Nous mettons tout en oeuvre pour être à votre écoute et créer avec vous une relation privilégiée.

Le bon choix

 **SABAG**

Cuisines Bains Carrelages Matériaux

Genève 022 322 00 20 Lausanne 021 612 61 00 Neuchâtel 032 729 94 94
Nyon 022 994 77 40 Sion 027 322 41 36 sabag.ch