



CDL - Avocats

etude@cdla.ch
Rue Saint-Ours 5
CH - 1205 Genève
T. +41 22 807 31 10
F. +41 22 807 31 11

Le locataire absent et la restitution des locaux

Boris Lachat

CDL Avocats

21^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel

Plan

- Quand et comment considérer qu'un locataire est absent ?
- Quand et comment considérer qu'un locataire a restitué les locaux ?
- Que faire en l'absence de restitution des locaux ?
- Que réclamer à l'absent ?

Deux cas d'absence du locataire

- Le locataire disparu à l'insu de son plein gré
- Le locataire qui a déménagé furtivement, « *à la cloche de bois* »

↳ conséquences similaires pour le bailleur

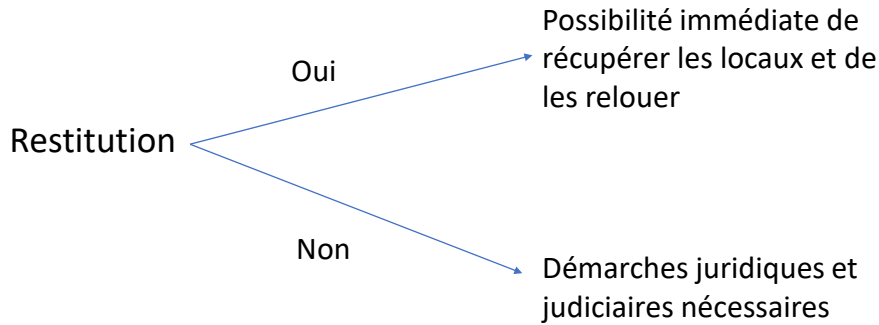
3

Démarches à entreprendre pour considérer un locataire absent

- Proactivité et créativité nécessaires
- Exemples ➡ § 19
- Non occupation des locaux ne suffit pas
 - ↳ pas d'obligation de principe d'occuper les habitations
 - ↳ obligation d'usage des locaux commerciaux
 - ↳ mise en demeure nécessaire

4

Quand et comment considérer qu'un locataire a restitué les locaux ?



5

Quand et comment considérer qu'un locataire a restitué les locaux ?

- formalités usuelles de la restitution des locaux
- seule la restitution des clés est en principe déterminante
 - ↳ restitution de l'intégralité des clés et des locaux
 - ↳ obligation d'accepter la restitution
- absence de déménagement du mobilier pas déterminante
 - ↳ TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014
 - ↳ TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006

6

Que faire en l'absence de restitution des locaux ?

Résiliation du bail

- a. résiliation anticipée
 - retard de paiement ou obligation d'occupation
 - art. 266g CO à la rigueur
- b. résiliation ordinaire
- c. adresse de résiliation

7

Que faire en l'absence de restitution des locaux ?

Procédure d'expulsion

- a. procédure sommaire pour cas clairs
 - retard de paiement ou congé ordinaire
 - violation d'obligation d'occupation à la rigueur
- b. procédure simplifiée
 - art. 266g CO
 - refus de cas clairs
- c. pas de mesures provisionnelles

8

Que faire en l'absence de restitution des locaux ?

Procédure d'expulsion

Solliciter

- ↳ mesures d'exécution (TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019)
- ↳ notification par voie édictale (art. 141 CPC)
- ↳ jugement non motivé (art. 239 al. 1 CPC)

9

Que faire en l'absence de restitution des locaux ?

Le raccourci de la gestion d'affaire pour autrui

- SVIT-MÜLLER, art. 267-267a CO N 5ss
- Tentation compréhensible, mais le bailleur n'agit pas dans le (seul) intérêt du locataire et pas d'analogie avec l'occupation des locaux après la fin du bail
- Risque économique généralement modéré, mais risque pénal (art. 186 CP; cf. également TF 6B_901/2019 du 11 octobre 2019)

10

Que réclamer en toute hypothèse à l'absent ?

- a. loyers jusqu'à l'échéance
- b. indemnités pour occupation illicite
- c. dommages-intérêts pour réparation éventuelle
- d. frais d'état des lieux
- e. coût du changement des clés et en principe du changement de serrure
- f. frais liés à la libération des locaux (TF 4A_573/2019 du 29 avril 2020) et à l'éventuel garde-meubles
- g. dépenses en vue de retrouver l'absent
- h. éventuels frais/dépens judiciaires

11

Que réclamer en toute hypothèse à l'absent ?

- libération des sûretés (la « garantie »)
- procédure de séquestre
- pas de salut dans la voie pénale

12

Générique de fin...

- ★ Les torts de l'absent
- ★ La clé du succès
- ★ Le prochain épisode