

La liquidation des rapports de bail à loyer

La théorie au service de la pratique

Aurélie Gandoy

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

05.10.2024
19.10.2024

1

Plan de la présentation

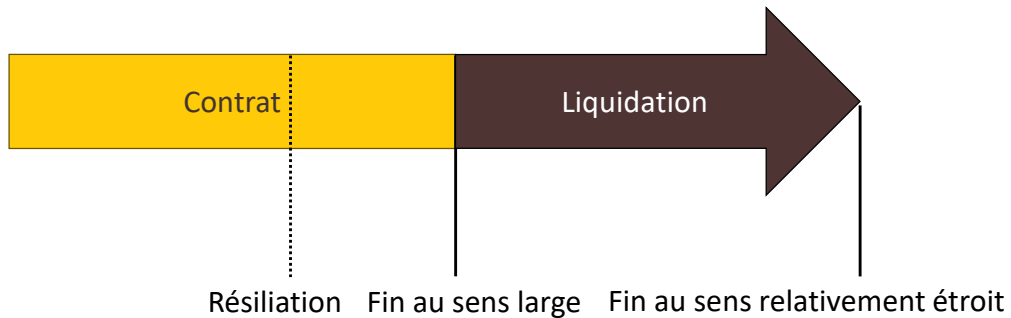
- I. Introduction
- II. Liquidation des rapports de bail à loyer en général
- III. Onze questions choisies
 - A. En lien avec la restitution de la chose louée
 - B. En lien avec l'indemnisation pour les travaux à plus-value
 - C. En lien avec la libération des sûretés

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

2

I. INTRODUCTION

- Ligne de vie du contrat de bail



La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

3

II. LIQUIDATION DES RAPPORTS DE BAIL EN GÉNÉRAL

- Notion de liquidation

Relation juridique existant après l'extinction des obligations principales et permettant de mettre fin aux rapports juridiques entre les parties, à l'exclusion d'éventuelles obligations post-contractuelles

- Conditions à la liquidation

1. Contrat valable et générateur d'obligations
2. Extinction des obligations principales (obligation de mise à disposition et de paiement du loyer)

- Conséquence : création d'un rapport de liquidation

1. Obligation de restitution de la chose louée
2. Obligation d'indemnisation en cas de plus-value considérable
3. Obligation de libération des sûretés

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

4

III. ONZE QUESTIONS CHOISIES

A. En lien avec la restitution de la chose louée

– P. Restitution de la chose

– I. En général

– Art. 267

¹ À la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

² Est nulle toute convention conclue avant la fin du bail et prévoyant que le locataire devra verser une indemnité destinée à couvrir autre chose qu'un dommage éventuel.

1. Comment distinguer l'absence de restitution de la mauvaise restitution ?

- Prétentions de la partie bailleuse
 - En cas d'absence de restitution
 - Ne peut reprendre possession des locaux
 - Expulsion et indemnité pour occupation illicite
 - En cas de mauvaise restitution
 - Transfert de possession et reprend possession des locaux
 - Prétention en réparation du dommage
- Distinction : interprétation du comportement des parties, en particulier de la partie locataire, afin d'établir la volonté de restitution de la chose louée, même par actes concluants (*not. TF du 21.11.2022, 4A_234/2022, cons. 4.1.2.*)
- Cas particulier de la partie locataire absente: éventuelle gestion d'affaires sans mandat ?

2. Des tiers sont-ils tenus à la restitution ?

- Pluralité de parties locataires
 - Prestation indivisible → l'ensemble des locataires sont tenus à la restitution pour le tout (art. 70 CO)
 - Quid si une des parties colocataires ne vit plus dans les locaux?
 - Auxiliaires (art. 101 CO)
 - Demeurent solidairement responsables de la restitution et du paiement du loyer (*TF du 02.06.2009, 4A_125/2009, cons. 3.2*)
- Sous-locataire
 - Auxiliaire de la partie locataire (art. 101 CO)
 - Prétention contractuelle directe sur la base de l'art. 262 al. 3 CO ?
 - Prétention fondée sur les droits réels (art. 641 al. 2 CC)
- Conjoint-e non locataire
 - Auxiliaire de la partie locataire (art. 101 CO)
 - Attention en cas de logement de famille (art. 169 et 266m CO)

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

7

3. Comment déterminer l'état de la chose louée à sa restitution ?

- Chose présentant une usure normale (art. 267 CO)
 - Destination des locaux et durée de vie moyenne des installations
- Chose entretenue (art. 259 CO)
 - Menus travaux = investissement personnel et financier limité
 - Disposition relativement impérative
- Chose exempte de rénovation ou de modification (art. 260a CO)
 - Principe: pas de droit de rénover ou modifier la chose louée sans accord → remise en état (al. 1)
 - Exception: accord écrit de la partie bailleresse (al. 2) → Droit d'enlèvement ?
 - Exception de l'exception: accord pour les travaux mais convention de remise en état (al. 2)
 - Rappel: cas particulier des locaux nus

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

8

4. Quelles incombances la partie bailleresse doit-elle respecter ?

En cas de mauvaise restitution, la partie bailleresse doit respecter les incombances au sens de l'art. 267a CO. À défaut, elle est déchue de la prétention en DI

- Vérification
 - Avec l'attention qui peut être attendue d'elle
 - Au moment de la restitution ou dans les deux à trois jours ouvrables qui suivent
 - Délai plus important?
- Avis des défauts
 - Liste reconnaissable et claire de la nature et de l'étendue des dégâts
 - Notification à la partie locataire
 - Immédiatement pour les défauts apparents : 2-3 jours qui suivent la vérification (jusqu'à 1 semaine) (*not. TF du 07.01.2014, 4A_388/2013*)
 - Immédiatement après la découverte des défauts cachés

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

9

5. Quels sont les effets du procès-verbal d'état des lieux de sortie ?

- Preuve de l'état de la chose louée
 - En cas d'état des lieux contradictoire signé par les parties
 - À défaut, expertise privée de la partie bailleresse (art. 177 nCPC)
- Avis des défauts
 - Doit lister de manière claire et reconnaissable les défauts
 - Doit être notifié à la partie locataire dans les délais
- Convention d'indemnisation
 - Admissible en fin de bail (art. 267 al. 2 CO *a contrario*)
 - Limites : clause insolite et protection selon l'art. 8 LCD
 - Procès-verbal numérique et reconnaissance de dette

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

10

6. Par quelle procédure requérir l'expulsion ?

- Pas de litispendance en cas de contestation du congé par la partie locataire
- Procédure sommaire par la voie du cas clair (art. 257 CPC)
 - État de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé
 - Situation juridique claire
 - Résiliation ordinaire sans contestation du congé
 - Fin conventionnelle du bail
 - Échéance de l'ultime prolongation
 - Résiliation extraordinaire pour non-paiement du loyer (art. 257d CO)
 - Résiliation extraordinaire pour violation du devoir de diligence (art. 257f CO)?
- Procédure simplifiée (art. 243 ss CPC)
 - A titre principal
 - A titre reconventionnel dans le cadre d'une demande en contestation du congé ou en prolongation du bail

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

11

7. Comment obtenir l'évacuation par exécution forcée ?

- Évacuation par exécution forcée (art. 335 ss CPC)
 - Décision condamnatrice, exécutoire et inexécutée
- Exécution requise dans la procédure d'expulsion
 - Conclusions connexes?
 - Requête à l'autorité d'exécution en démontrant le caractère exécutoire de la décision
- Exécution non requise
 - Requête d'exécution forcée (art. 338 CPC)
 - Procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC)
- Sort des affaires de la partie locataire : diverses pratiques cantonales
- Frais : conformément aux art. 95 ss CPC

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

12

III. Onze questions choisies

B. En lien avec l'obligation d'indemnisation pour les travaux à plus-value

— Art. 260a

¹ Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

³ Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

8. Comment déterminer la plus-value et son caractère considérable?

- Détermination de la plus-value
 - Valeur réelle = coûts d'investissement et déduction des amortissements et autres diminutions de valeur
 - Résultat objectif devant être nuancé (prix surfait, travaux personnels, utilité objective)
 - Valeur de rendement = valeur capitalisée de la différence entre le loyer payé et celui auquel la partie bailleresse pourrait relouer le bien
- Caractère considérable
 - Ensemble des circonstances
 - Présomption si la plus-value est équivalente à 3% de la valeur de la chose louée ou à 1 mois de loyer

(TF du 29.03.2006, 4C.18/2006, cons. 3.1.1)

9. Comment fixer l'indemnité?

- Indemnité pas nécessairement équivalente à la plus-value
 - Prise en compte d'une éventuelle « réduction de loyer »
 - Circonstances de fin de bail
- Convention d'indemnisation admissible
 - Indemnité plus élevée par écrit (art. 260a al. 3, 2^e phr. CO)
 - Indemnité réduite ou renonciation (pas de forme prescrite)

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

15

III. Onze questions choisies

C. En lien avec la libération des sûretés

– Art. 257e

¹ Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire.

² Lorsqu'il s'agit de baux d'habitations, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer.

³ La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

⁴ Les cantons peuvent édicter des dispositions complémentaires.

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

16

10. À quelles conditions intervient la libération des sûretés au sens de l'art. 257e CO ?

- Régime impératif
- Conditions alternatives à la libération de l'art. 257e al. 3 CO
 - Accord
 - Commandement de payer exécutoire
 - Jugement exécutoire
 - Écoulement du délai d'un an après la fin du bail, sans création de litispendance ou acte d'exécution forcée
- Conditions restrictives selon l'art. 2 al. 1 RULV
- Quid des sûretés n'ayant pas été valablement constituées?

(CABL GE du 10.04.2000, MRA 1/2001, p. 9 ss, cons. III, DB 13/2001 N 7)

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

17

11. Quelle est la nature de l'assurance de cautionnement

- Entre la partie locataire et l'assurance de cautionnement?
 - Soumis à la LCA (TF du 21.01.2010, 2C_410/2010, cons. 4)
- Entre la partie bailleresse et l'assurance de cautionnement ?
 - Stipulation pour autrui parfaite en faveur de la partie bailleresse
- Conditions de « libération » des sûretés selon le contrat d'assurance de cautionnement, en pratique similaires à l'art. 257e al. 3 CO

La liquidation des rapports de bail à loyer / Gandoy Aurélie

18

IV. CONCLUSIONS

Merci pour votre
attention