

LALIVE



Le droit du bail dans les résidences pour étudiants

Thomas Widmer, avocat

Conférence des directeurs et directrices des résidences pour étudiants

Cité Universitaire de Genève, 18 mai 2016

Qualification du contrat

- Contrat d'« hébergement » : « contrat innomé constitué d'éléments du bail, de la vente, du mandat et du dépôt qui donne droit à l'hôte d'occuper contre paiement et pour un temps le plus souvent indéterminé, mais non permanent, un ou plusieurs locaux meublés avec jouissance de certains services ». (Cour de Justice Genève, 2012, consid. 5.2.2)
- Titre du contrat pas véritablement important. Art. 18, al. 1 CO : « pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention ».

Distinction avec contrat de bail à loyer

- « Le contrat d'hébergement se distingue du bail à loyer par la nature et l'étendue des prestations propres : l'accord porte sur la mise à disposition d'une chambre meublée avec les services (nettoyage, réception, etc.) qui y sont rattachés, voire la fourniture de repas ». (Cour de Justice Genève, 2012, consid. 5.2.2)

« Services » permettant de distinguer un contrat d'« hébergement » d'un contrat de bail à loyer

- Réception
- Nettoyage hebdomadaire
- Fourniture et blanchissage du linge à raison d'une fois par quinzaine (même si dans les faits le résident utilise son propre linge)
- Conciergerie 24/24h

« Services » permettant de distinguer un contrat d'« hébergement » d'un contrat de bail à loyer (suite)

- Salle commune de télévision
- Internet
- Sauna
- Salle de gymnastique
- Salle de musique

(Cour de Justice Genève, 2012, consid. 5.3.3)

Autres éléments permettant de distinguer un contrat d'« hébergement » d'un contrat de bail à loyer

- Bulletin d'arrivée destiné aux services de la police selon la Loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement
- Pas d'avis officiel de fixation de loyer

(Cour de Justice Genève, 2012, consid. 5.2.3)

- Soumission à la taxe de séjour par nuitée et à la taxe hôtelière

(Cour de Justice Genève, 2005, consid. 2.1)

Règles applicables aux contrats d'« hébergement »

- Principe

Chaque aspect du contrat est régi par le droit correspondant (du bail, de la vente, du mandat et du dépôt) (TF, 12.08.2005, 131 III 566, consid. 3) sauf en ce qui concerne la résiliation du contrat et la protection contre les loyers abusifs.

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Résiliation du contrat
 - Rechercher le centre de gravité des relations contractuelles, appréhendées comme un seul et unique accord. Compte tenu de leur dépendance réciproque, pas possible de soumettre chaque composante du contrat à un sort juridique propre. (TBL Genève, 2011, consid. 1)
 - Si l'aspect bail à loyer est prédominant et les autres aspects secondaires, les dispositions protectrices contre les congés sont applicables (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 88). Ce n'est pas le cas d'un contrat d'« hébergement ». (Arrêt de la Cour de Justice Genève, 2012)

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Résiliation du contrat (suite)
 - A titre d'exception, l'art. 266g CO (résiliation pour justes motifs) est vraisemblablement applicable. (C. Müller, Contrats de droit suisse, Berne 2012, § 3238) Le motif doit atteindre une certaine gravité et être, en règle générale, précédé d'un avertissement écrit.

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Protection contre les loyers abusifs
 - Art. 253b, al. 1 CO : « Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss.) s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricoles et aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations ou de locaux commerciaux ». Pour que ces dispositions s'appliquent, il faut que l'aspect de bail en soit l'élément essentiel. (*« Zu prüfen bleibt, ob es sich dabei um das wesentliche Vertragsselement handelt »* ; TF, 13.11.2012, 4A_113/2012, consid. 2.1)
 - Ce n'est pas le cas d'un contrat de « pension et soins » entre un EMS et des personnes âgées qui comprend, entre autres, de nombreux services (nourriture, ménage, services d'urgence, assistance, soins à domicile, blanchisserie, etc.) ni, probablement, du contrat d'« hébergement ».

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement »
 - *Sous-location*

Le bailleur (résidence) peut refuser la sous-location si elle présente des inconvénients majeurs (art. 262, al. 2, lit. c CO). Ce peut être le cas si le sous-locataire ne correspond pas aux conditions de location posées par le bail principal ([...] *un étudiant, etc.*). (TF, 11.10.1994, SJ 1995 p. 227, consid. 5b)

Mais il est probablement impossible d'interdire purement et simplement la sous-location, car l'art. 262 CO est de **nature impérative**. (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 318)

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)

- *Loyer*

Il est généralement indiqué dans le contrat. Parfois les parties ne précisent pas exactement le montant du loyer. Possible tant que le montant du loyer reste déterminable, p. ex. (et valable) : « le loyer correspondra au loyer payé par l'actuel locataire », « Fr. 150.- le m² », « les tarifs en vigueur s'appliqueront ». (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 83)

Le loyer net désigne le loyer proprement dit. Le loyer brut prend en compte l'ensemble des prestations en argent du locataire (frais accessoires inclus = charges).

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)

- *Loyer (suite)*

Les frais accessoires comprennent les frais de chauffage, eau chaude, électricité, gaz, taxe d'épuration des eaux usées, taxe d'enlèvement des ordures (art. 257b al.1 CO). (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 332)

Lorsque les parties n'ont rien prévu spécifiquement à ce sujet, les frais sont inclus dans le loyer (« loyer tout compris »). (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 333-334)

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Visite des locaux loués / réparations*

Le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués. Art. 257h al. 2 CO : le locataire doit tolérer ces visites lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des locaux.
(D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 235 et 801)

Le bailleur peut ainsi visiter les locaux s'il a connaissance d'un problème ou d'un défaut, mais dans les limites de la loi et en tenant compte des égards qu'il doit au locataire.

Le droit de visite du bailleur fait exception au principe selon lequel le locataire est maître de la chose louée. Le bailleur ne peut donc se prévaloir de son droit que dans les cas prévus par la loi ou par le contrat. Le contrat peut définir les modalités des visites, dans les limites de la loi (jours de visites, délai de préavis, etc.).

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Visite des locaux loués / réparations (suite)*

Art. 257h al. 3 CO : le bailleur doit avertir, à temps, le locataire de sa visite. Une visite immédiate et faisant fi de l'accord du locataire n'est tolérée qu'en cas d'urgence. Exemples : incendie, inondation, etc. (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 850) « Celui qui recourt à la force pour protéger ses droits ne doit aucune réparation, si, d'après les circonstances, l'intervention de l'autorité ne pouvait être obtenue en temps utile et s'il n'existait pas d'autre moyen d'empêcher que ces droits ne fussent perdus ou que l'exercice n'en fût rendu beaucoup plus difficile ».

Si le locataire refuse à tort de laisser entrer le bailleur, il s'expose à des dommages et intérêts pour responsabilité contractuelle, voire à une résiliation du bail, si le cas est grave et précédé d'un avertissement écrit.

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Frais de résiliation anticipée / frais de dossier*
 - a) Frais de résiliation anticipée

Probablement pas d'application des règles du droit du bail, pour motifs susmentionnés. Donc liberté contractuelle.

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Frais de résiliation anticipée / frais de dossier (suite)*
 - b) frais de dossier à l'entrée des résidents
 - Art. 257a CO : les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. A la charge du locataire uniquement si cela a été convenu spécialement (al.2).
 - Doctrine : il est justifié, vu la pénurie de logements, de partager les frais de conclusion du bail entre le bailleur et le locataire puisque les deux parties y ont un intérêt.
 - Les dispositions du droit du bail ne s'opposent toutefois pas à ce que les parties conviennent de mettre les frais de conclusion entièrement à la charge d'une des parties. (A. Fabian, A qui les frais de gérance peuvent-ils être facturés ?, in PJA 2014, p. 526)

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Garantie / sûretés*
 - A ne fournir par locataire que si le contrat le prévoit et en fixe le montant. (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 356 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 137)
 - **Droit impératif.** (D. Lachat, CR-CO, art. 257^e N 3) En pratique, si un dépôt doit être effectué, deux cas de figure sont possibles :
 1. Le locataire remet la somme exigée à titre de garantie au bailleur. Le bailleur dépose l'argent en banque au nom du locataire.
 2. Le locataire constitue lui-même la garantie auprès de la banque.

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Garantie / sûretés (suite)*
 - En général : le locataire entreprend les démarches nécessaires auprès de sa banque et fournit ensuite au bailleur un document attestant de la constitution de la garantie ainsi que le détail du compte sur lequel les sûretés sont déposées. (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p.358)
 - Doctrine : le bailleur conserve le droit de choisir l'établissement bancaire. Intérêt digne de protection à s'épargner du travail administratif en déposant toutes les sûretés de ses locataires (parfois nombreux) auprès du même établissement bancaire. (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 138-139)

Règles applicables aux contrats d'« hébergement » (suite)

- Quelques dispositions du droit du bail applicables au contrat d'« hébergement » (suite)
 - *Validité des «règlements internes»*
 - Le contrat d'« hébergement » n'est soumis à aucune règle de forme. Il n'a donc pas besoin, pour être valable, d'être signé.
 - Les annexes (p. ex. un règlement interne) lient les parties à la condition qu'elles soient mentionnées dans le contrat et que le résident en ait reçu un exemplaire. Peu importe que les annexes aient été signées. Les clauses sont réputées avoir été acceptées sous réserve de la problématique des clauses insolites.