



Promotion des appartements avec encadrement pour les propriétaires de logements existants destinés aux personnes âgées – aspects juridiques

ASLOCA

Législation en matière de bail à loyer

Elle est destinée à protéger la partie faible au contrat, le locataire. L'intervention du législateur, par des règles impératives ou dispositives, est motivée par le déséquilibre des forces en présence (obligation pour chacun d'avoir un toit, pénurie de logements chronique en particulier dans les agglomérations), et la nécessité de garantir la paix sociale. L'intervention de l'Etat dans la liberté contractuelle est pondérée par la prise en compte des intérêts économiques des milieux immobiliers.

Protection contre les loyers abusifs et autres prétentions abusives du bailleur

Le système en vigueur est un système de surveillance et non pas de contrôle. Cela signifie qu'il n'y a pas d'intervention d'office de l'Etat, il incombe au locataire de faire valoir ses droits. La législation vise à limiter les abus.

Conclusion d'un nouveau bail – notion de loyer

Dans les limites de la loi, le principe reste celui de la liberté contractuelle. Les parties définissent l'objet du bail et le montant du loyer. Ce dernier est censé couvrir l'ensemble des prestations liées à la délivrance de la chose louée. Si des prestations sont facturées séparément, et couvertes par un acompte et/ou un forfait, elles doivent être mentionnées expressément et de façon détaillée dans le contrat. La jurisprudence abondante interprète restrictivement la notion de charges accessoires, sanctionnant de nullité les imprécisions ou généralités (p. ex. longue liste non inhérente spécifiquement à l'immeuble). Une fois le contrat conclu (sous réserve de la contestation du loyer initial), les parties sont liées par leur signature.

La modification d'un contrat en cours

Le bail est un contrat de durée. Dès son entrée en vigueur, le locataire dispose des normes de protection de la loi. Le chapitre phare du Code des obligations est celui de la protection contre les congés abusifs, visant à garantir au locataire l'exercice de l'ensemble de ses droits sans risque de représailles. Cela ne signifie pas qu'un bail est immuable jusqu'à son extinction, mais que les modifications sont soumises à des règles formelles strictes.

Passage du système de bail portant sur un appartement sans encadrement à au système avec encadrement

On est dans le contexte de la modification d'un contrat en cours. Dans la mesure où l'aspect bail (mise à disposition d'un logement contre rémunération) reste prépondérant, même avec les prestations d'encadrement, les règles du droit du bail continuent de s'appliquer. Conséquence : on ne peut pas imposer le nouveau système à tout le monde, ou difficilement. En particulier, on ne peut pas résilier le bail pour en proposer un nouveau. D'un point de vue juridique, lorsque les parties déjà liées par un contrat en signent un nouveau portant sur le même appartement, prévoyant de nouvelles conditions de location, et que la nouveauté apportée ne modifie pas

fondamentalement les rapports entre elles, il ne s'agit pas d'un « nouveau bail » ; cette démarche est assimilée à une hausse.

1. L'utilisation de la formule officielle obligatoire (art. 269d CO et 19 OBLF)

Toute modification des conditions de location (hausse de loyer, diminution des prestations, introduction de nouveaux frais accessoires) nécessite l'utilisation de la formule officielle obligatoire agréée par le canton, laquelle précise les voies de droit pour s'y opposer. On peut la qualifier dans le cas d'espèce de hausse motivée par des prestations accessoires supplémentaires. Le délai de résiliation du bail doit être respecté (+ 10 jours), pour la prochaine échéance. La formule doit notamment mentionner :

- Montant de l'ancien loyer et de l'ancien état des charges.
- Montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges.
- Date d'entrée en vigueur.
- Motifs précis.

Dans la mesure où les nouvelles prestations comprises dans le « package encadrement » doivent être décrites de manière précise, il n'y aura pas de place sur la formule officielle. Celle-ci doit donc mentionner expressément la référence à une lettre d'accompagnement indiquant l'ensemble des nouvelles prestations.

Il faut savoir que le respect des exigences formelles est rigoureux et interprété restrictivement, la moindre faille étant sanctionnée par la nullité. Le cas échéant, il convient de soumettre le projet à un spécialiste.

Avantage du système de la formule officielle notifiée aux locataires, il s'impose à tous ceux qui ne le contestent pas.

En cas de contestation, il est difficile d'affirmer quelle serait la solution retenue par un tribunal. On admettra qu'elle sera validée si elle est considérée comme « raisonnablement imposable » aux locataires en fonction de l'ensemble des circonstances, par exemple conséquences sur le loyer, nombre de contestataires, etc.

2. La hausse consensuelle (notamment ATF 128 III 419)

Deuxième solution, la signature d'un nouveau bail ou d'un avenant. Comme déjà mentionné, il s'agit en réalité d'une majoration de loyer. Le Tribunal Fédéral a avalisé la notion de « hausse consensuelle du loyer ». Selon notre haute Cour, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs n'empêchent pas les parties, en vertu de la liberté contractuelle, de convenir en tout temps de modifier leur contrat, et cela même en cours de bail et sans l'usage d'une formule officielle. Cependant, les dispositions impératives de la loi ne doivent pas être éludées ; il ne suffit pas, pour qu'une telle majoration consensuelle soit valable, qu'un bailleur fasse signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé. Pour respecter le but de protection de la loi, une modification consensuelle du contrat de bail n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation.

La doctrine précise que la majoration de loyer doit avoir été pleinement acceptée par le locataire, qui doit avoir eu connaissance de son droit de contester et y avoir renoncé de lui-même et non sous l'effet d'une pression (par exemple menace d'un congé). En outre, de telles majorations consensuelles devraient pouvoir être convenues pour une autre date que la prochaine échéance contractuelle, mais cette affirmation pourrait être discutable.

La nature particulière des logements avec encadrement et des relations entre parties devrait permettre d'admettre facilement qu'un nouveau contrat ou avenant n'a pas été obtenu abusivement. Cette solution est préférable à la notification d'une formule officielle, et des pièges formels qu'elle pourrait contenir.

Détail des prestations d'encadrement

Quelle que soit la solution choisie, les prestations d'encadrement doivent être clairement détaillées. Elles peuvent être incluses :

- dans le loyer net ;
- dans les frais accessoires sur la base d'un acompte ou d'un forfait;
- dans un « forfait encadrement », en sus du loyer net et des autres frais accessoires.

Cette dernière solution paraît la plus heureuse.

Bail conditionnel (art. 151 CO)

On peut supposer que les prestations d'encadrement ne peuvent être offertes que si un certain nombre de locataires du même immeuble y souscrivent. Il est juridiquement possible de signer un nouveau bail ou un avenant conditionnel, dont l'entrée en vigueur serait subordonnée à la survenance d'un événement objectivement incertain, dans notre cas la conclusion d'un nombre prédéfini de baux signés. La manière dont serait notifiée la réalisation de la condition devrait être clairement mentionnée (p. ex. à la fin du 3^{ème} mois suivant l'avis par pli recommandé indiquant que la condition est réalisée).

Un tel système pourrait être proposé aux locataires en place qui y adhèrent et/ou aux nouveaux locataires.

Neuchâtel, le 6 décembre 2017

Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, avocate