



DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU COURS

Module et intitulé du cours : Module 11 - Droit du bail

Professeur : Jean-Marc Siegrist

Durée de l'enseignement : 20 heures / 3 crédits ECTS

Présentation du cours :

L'objectif du cours est l'examen le plus complet possible des règles du Code des Obligations et de l'OBLF régissant le contrat de bail à loyer.

Le premier tiers des séances est consacré plus spécifiquement aux dispositions générales applicables à la conclusion et à l'exécution par les parties d'un contrat de bail à loyer.

Le deuxième tiers du cours a pour objet l'examen des règles applicables à la résiliation des contrats de bail à loyer ainsi qu'à leur prolongation.

La troisième partie de l'enseignement est exclusivement consacrée à l'étude des règles utilisées à l'occasion de la fixation des loyers et de leur contestation.

Le cours est agrémenté du commentaire de la jurisprudence la plus récente en la matière. Des cas pratiques tirés de l'expérience sont proposés aux étudiants.

Buts du cours et objectifs :

Permettre aux diplômés de répondre aux questions générales en rapport avec les locations immobilières en Suisse.

Résultats d'enseignement attendus :

Etre en mesure d'assister un bailleur dans tous les processus liés à une location immobilière (conclusion, gestion et résiliation du contrat ; assistance en procédure judiciaire, etc.)

Cours pré-requis :

Droit des obligations, parties générales – Droit des contrats

Forme de l'examen :

Oral (un cas pratique et une question générale)

Plan de cours :

CHAPITRE I : Introduction **2 heures**

- Définition générale du contrat
- Eléments essentiels (définition de l'usage/distinction loyer frais accessoires/etc.)
- Exigence formelle
- Parties au contrat
- Durée du contrat

CHAPITRE II : Les obligations du locataire **2 heures**

- Le paiement du loyer et des frais accessoires
- La compensation
- Le congé pour défaut de paiement
- La fourniture de sûretés
- Le droit de rétention
- L'usage de la chose louée
- Le congé pour justes motifs

CHAPITRE III : Les obligations du bailleur **2 heures**

- Le devoir général d'entretien et le défaut de la chose louée
- Les droits du locataire en cas de défaut affectant la chose louée
- La réduction de loyer / les dommages intérêts / la consignation du loyer

CHAPITRE IV : La cession de l'usage de l'objet loué **2 heures**

- La sous-location
- Le transfert de bail
- La restitution anticipée de l'objet loué

CHAPITRE V : Les modifications et transformations de la chose louée **2 heures**

- Travaux exécutés par le bailleur
- Travaux effectués par le locataire

CHAPITRE VI : La résiliation du contrat de bail et les motifs de résiliations extraordinaires **2 heures**

- Principes généraux
- Termes et délais légaux
- Forme du congé
- Logement de la famille
- Le congé ensuite de la vente de l'immeuble loué
- Le congé ensuite du décès du locataire
- Le congé ensuite de la faillite du locataire
- Le congé extraordinaire

CHAPITRE VII : Le congé ordinaire, l'inefficacité ou l'annulation du congé et la prolongation judiciaire du bail **2 heures**

- La motivation du congé
- L'annulation du congé à la demande du locataire
- L'annulation du congé à la demande du bailleur
- La prolongation judiciaire du contrat de bail
- Les règles particulières applicables au logement de la famille, à la sous-location, etc.
- Les règles générales de procédure

CHAPITRE VIII : Le droit des loyers **4 heures**

- Introduction générale
- Des facteurs absolus : le calcul de rendement et les loyers comparatifs
- Les facteurs relatifs : l'évolution de l'ISPC, du taux de l'intérêt hypothécaire et des charges d'exploitation courantes, les travaux à plus-value
- Les exigences formelles
- Les règles générales de procédure

CHAPITRE IX : Les transactions couplées - Les autres législations applicables au bail **2 heures**

- Les transactions couplées
- Les dispositions pénales
- La loi fédérale sur les contrats cadre
- La loi fédérale sur le bail à ferme agricole

Bibliographie :

LACHAT David
Le bail à loyer
Lausanne, 2019

BOHNET François, CARRON Blaise et MONTINI Marino
Droit du bail à loyer et à ferme – Commentaire pratique
Bâle, 2017

Juin 2021