

Contrat de bail

Sommaire

Généralités

Descriptif

Termes usuels

Procédure

Autorités

- a) Commissions de conciliation
- b) Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1ère instance
- c) Offices de consignation

Procédure

Généralités

Faisant partie du droit privé, le domaine du bail est régi exclusivement par le droit fédéral. Ce dernier renvoie cependant en la matière à certains usages locaux et laisse le soin aux cantons d'organiser les autorités compétentes et de régler la procédure, toutefois dans le cadre strict posé.

Bien que le contrat de bail porte aussi bien sur des choses mobilières (matériel de ski, voiture, vélo, costume, etc.) qu'immobilières (logements, locaux commerciaux, etc.), les renseignements contenus dans la présente fiche concernent les baux d'habitation et de locaux commerciaux.

Descriptif

Termes usuels

Caractéristique habituelle des contrats qui s'étendent sur une certaine durée, le bail prend fin dans la plupart des cas à la suite de sa résiliation par l'une des parties. Compte tenu de son rôle social important et de la nécessité de protéger la partie faible au contrat, le droit du bail contient cependant des règles strictes en matière de résiliation. Ainsi, d'une part, le Code des obligations impose-t-il de respecter un délai minimum de trois mois pour les locaux d'habitation et de six mois pour les baux commerciaux, les parties étant libres de prévoir des délais de résiliation plus longs. D'autre part, la résiliation d'un bail ne peut pas être donnée pour n'importe quelle date, mais doit respecter certaines échéances, appelées termes, prévues par la loi.

S'agissant des termes, le droit fédéral s'en remet aux **usages locaux** en vigueur dans les cantons. Ainsi, ces termes peuvent-ils varier d'un canton à l'autre, voire d'un endroit à l'autre dans un même canton, comme c'est le cas dans le canton du Jura.

- Dans le **district de Delémont**, l'usage local admet une échéance à chaque fin de mois.
- Dans le district des **Franches-Montagnes** l'usage local fixe des échéances au 30 avril et au 31 octobre.
- Le **district de Porrentruy** ne connaît lui pas de tel usage, ce qui a pour conséquence qu'en l'absence de clause contractuelle à ce sujet dans le bail, le terme tombe à la fin de chaque trimestre de bail à compter du début effectif du bail.

Il convient cependant d'observer qu'il existe dans le canton du Jura un bail paritaire, élaboré par les associations de locataires et de propriétaires, dont l'utilisation est bien répandue et qui pourrait supplanter à terme les usages locaux précités. Ce bail prévoit quatre termes par année échéant sur le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre.

Procédure

Autorités

a) Commissions de conciliation

Comme tout contrat, mais probablement plus encore par sa nature et par les obligations importantes qu'il impose à chaque partie, le bail est une source de litiges importante dont la résolution doit se faire dans les meilleurs délais et de la façon la moins douloureuse possible, en respectant au mieux les intérêts de chacun. Dans cette optique, la législation fédérale impose aux cantons la création d'autorités de conciliation, instance devant laquelle les litiges de droit du bail doivent passer avant de poursuivre dans la voie judiciaire.

Comme leur nom l'indique, les autorités de conciliation, appelées commissions de conciliation dans le canton du Jura, ont pour tâche première d'essayer de concilier les locataires et bailleurs en conflit à propos du bail. En cas d'échec de la conciliation, les parties peuvent alors introduire une action devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1^{ère} instance. Dans quelques domaines limités, les commissions de conciliation peuvent statuer elles-mêmes sur le litige; il s'agit des cas de contestation de la résiliation du bail ou de demande de prolongation du bail, ainsi que des cas de défauts à la chose louée avec consignation du loyer par le locataire. Les commissions de conciliation fournissent par ailleurs gratuitement des renseignements, en principe téléphoniques, voire écrits, aux personnes intéressées; elles ne donnent cependant pas de consultations.

Le canton du Jura compte une commission de conciliation par district, chaque commission étant compétente pour les affaires concernant les immeubles situés dans son district.

Les commissions de conciliation siègent de manière paritaire, avec un président ou vice-président neutre, un assesseur représentant les locataires, un autre représentant les bailleurs, et une secrétaire.

b) Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1^{ère} instance

Les demandes d'expulsion de locataires, de même que les litiges qui n'ont pu être conciliés devant la commission de conciliation et ont abouti à un échec ou à une décision de cette dernière peuvent être portés devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme de 1^{ère} instance, à Porrentruy.

c) Offices de consignation

Le locataire qui se plaint de défauts à la chose louée auxquels le bailleur n'a pas voulu remédier peut verser son loyer dans un office désigné à cet effet. Appelée consignation du loyer, cette démarche a pour effet de priver le bailleur de la rentrée du loyer, et donc d'exercer une certaine pression pour qu'il fasse diligence, sans que le locataire ne soit considéré comme étant en demeure et s'expose à la résiliation de son bail pour non-paiement du loyer. Le loyer consigné est donc réputé payé, mais échappe à la libre disposition unilatérale du locataire et du bailleur.

Dans le canton du Jura, les offices de consignation sont les Recettes et administration de district (voir les adresses ci-dessous).

Procédure

Le locataire ou bailleur qui entend porter une affaire devant la commission de conciliation doit adresser une requête écrite, au moins brièvement motivée, datée et signée, et accompagnée des pièces justificatives utiles. La requête doit en particulier contenir le nom et l'adresse exacts du requérant et de l'autre partie.

Sur la base de la requête, la commission de conciliation fixe un terme pour une séance de conciliation, en principe et dans la mesure du possible dans les 30 jours. Elle ne procède pas à un échange d'écritures, de sorte que la partie requise n'est pas invitée préalablement à fournir une réponse écrite.

La procédure devant la commission de conciliation est gratuite et il n'est pas alloué d'indemnité aux parties pour leurs frais de défense, ceci sous réserve de l'attitude téméraire de l'une des parties.

La procédure devant le Tribunal est quant à elle introduite par une demande écrite de la partie qui entend faire valoir des prétentions. Il est toutefois perçu des frais et la partie qui succombe doit également supporter les frais de défense de l'autre partie.

En ce qui concerne la consignation du loyer, celle-ci s'opère directement par le versement du loyer à la Recette et administration de district concernée. Il convient de préciser que les montants versés à cet office ne rapportent pas d'intérêts.

Sources

Tribunal de première instance, Me Jean Crevoisier, juge

Adresses

Tribunal de première instance (Porrentruy 2)

Commission de conciliation en matière de bail - Franches-Montagnes (Le Noirmont)

Commission de conciliation en matière de bail - District de Delémont (Delémont)

Commission de conciliation en matière de baux à loyer - District de Porrentruy (Porrentruy)
Renseignements juridiques - droit du bail - District de Delémont (Delémont)
Renseignements juridiques - droit du bail - District des Franches-Montagnes (Le Noirmont)
ASLOCA-TRANSJURA (Delémont)

Lois et Règlements

Loi du 30 juin 1983 instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme (RSJU 182.35)
Ordonnance du 9 juillet 1991 concernant les commissions de conciliation en matière de bail et la consignation du loyer (RSJU 182.351)

Sites utiles

Bon à Savoir
Tribunal de première instance - Tribunal des baux à loyer et à ferme
Renseignements juridiques - droit du travail et du bail