

Contrat de bail

Sommaire

Généralités

Descriptif

Termes usuels

Etat des lieux

Dispositions diverses

Procédure

La procédure en cas de désaccord

Office de consignation

Recours

Contestations

Généralités

Le droit du bail est régi par la législation fédérale. Se référer à la [fiche correspondante](#). Lorsqu'une personne habite dans un logement propriété d'une autre personne, l'une et l'autre sont soumises aux règles fixées dans le code des obligations sur le bail à loyer (art. 253 ss CO).

Vivre dans un appartement loué implique certaines obligations financières qui sont importantes: en effet, ne pas payer le loyer peut entraîner la résiliation du bail et l'expulsion de l'appartement. Par ailleurs, il existe d'autres obligations financières que le paiement du loyer, par exemple les frais accessoires qui donnent en général lieu à un décompte annuel, les frais de remise en état lors d'un déménagement ou ceux liés à la reprise d'objet.

Souvent, le versement d'une garantie-loyer est exigée. Celle-ci ne peut dépasser trois mois de loyer net pour les appartements. La garantie peut en principe être récupérée en fin de bail, sauf en cas de problème, auquel cas elle peut être utilisée par le bailleur pour couvrir les dommages et autres frais reconnus par le locataire ou au paiement desquels il a été condamné. La garantie peut être récupérée si dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire.

Descriptif

Termes usuels

A Neuchâtel, les termes usuels pour la résiliation du bail à loyer sont:

- Le 31 mars à midi
- Le 30 juin à midi
- Le 30 septembre à midi
- Le 31 décembre à midi (terme souvent supprimé dans les baux).

Etat des lieux

Les locataires sont responsables de certains dégâts qu'ils ont faits dans l'appartement occupé mais non pas de l'usure normale. Mais il faut également tenir compte de l'amortissement de l'installation endommagée. A cet égard, des tables d'amortissements ont été établies concernant la durée de vie des installations (www.asloca.ch, liens utiles, tables d'amortissements). En outre, le bailleur doit adresser aux

locataires un avis des défauts dans lequel il signale les défauts à charge de ce dernier (art. 267a CO).

En cas de doute, l'ASLOCA renseignera ses membres.

Dispositions diverses

Dans les communes qui connaissent une pénurie de logements, selon la liste établie chaque année par le Conseil d'Etat, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d CO est obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation (art. 4 LI-CO).

Procédure

La procédure en cas de désaccord

La procédure en cas de désaccord avec le propriétaire est la suivante:

Il faut envoyer une requête motivée en deux exemplaires avec pièces justificatives à l'appui, à la Chambre de conciliation du Tribunal régional compétent. L'autorité de conciliation est composée d'un-e juge, d'un-e représentant-e des bailleurs et d'un-e représentant-e des locataires (art. 12 OJN). La comparution personnelle des locataires est obligatoire mais les parties ont la faculté de se faire assister ou représenter par un mandataire, en dehors des avocats inscrits au barreau et des avocats de l'ASLOCA ; le locataire peut se faire accompagner par une personne de confiance (art. 204 CPC). La procédure est gratuite (mais non pas les honoraires de l'avocat) (art. 113 CPC).

La requête est notifiée au défendeur qui peut formuler des observations. Bailleur et locataire seront ensuite convoqués à une audience de conciliation (art. 202 et 203 CPC).

Si la procédure échoue, la Chambre de conciliation délivre, à la partie requérante, une autorisation de procéder devant le Tribunal civil dans un délai de 30 jours (art. 209 CPC). A Neuchâtel, le Tribunal civil est juridiction spéciale en matière de contrat de bail (art. 17a OJN).

La Chambre de conciliation peut aussi soumettre aux parties une proposition de jugement dans les causes relatives à la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou les demandes de prolongation de bail. Sauf opposition de l'une des parties dans un délai de 20 jours, la proposition de jugement déploie les effets d'une décision entrée en force. En cas d'opposition, la Chambre de conciliation délivre l'autorisation de procéder (art. 210 et 211 CPC).

Office de consignation

Si le locataire s'est plaint en vain auprès du bailleur de défauts de la chose louée, il peut verser son loyer dans un office de consignation et ce dernier consigné est alors réputé payé (art. 259g CO). Le locataire ne risque ainsi pas une résiliation du contrat pour non paiement du loyer. C'est un moyen de faire pression sur le bailleur pour qu'il remédie aux défauts de la chose louée. A Neuchâtel, la banque cantonale est désignée comme office de consignation (art. 2 LI-CO).

La consignation doit être confirmée par le dépôt d'une requête de conciliation dans les 30 jours (art. 259h CO).

Recours

Contestations

Les délais légaux de contestation sont en principe de 30 jours dès réception de la notification.

Attention le **logement familial est protégé**: un époux ne peut résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint (art. 266m CO) et toute résiliation donnée par le bailleur doit être envoyée à chaque conjoint séparément, sinon elle est nulle (art. 266n CO). Il est conseillé, dans tous les cas, de contacter immédiatement l'ASLOCA qui peut renseigner et le cas échéant, représenter la personne contestant une décision devant la Chambre de conciliation ou les Tribunaux.

Sources

Asloca Neuchâtel

Adresses

Chambre de conciliation - Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz (La Chaux-de-Fonds)
Office cantonal du logement (Neuchâtel 2)
ASLOCA - La Chaux-de-Fonds (La Chaux-de-Fonds)
Chambre de conciliation - Tribunal régional du littoral et du Val-de-Travers, Neuchâtel (Neuchâtel)
Chambre immobilière neuchâteloise (Neuchâtel)
Chambre de conciliation - Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, Boudry (Boudry)
ASLOCA - Neuchâtel (Neuchâtel)

Lois et Règlements

Code de procédure civile suisse (CPC), du 19 décembre 2008 (RS 272)
Loi d'introduction du code des obligations (LI-CO), du 27 janvier 2010 (RSN 224.1)
Loi d'organisation judiciaire neuchâteloise (OJN), du 27 janvier 2010 (RSN 161.1)

Sites utiles

Chambre immobilière neuchâteloise
Association Suisse des Locataires