

Q 8 (8 pts)

*Un bailleur constate que le revenu locatif obtenu pour un appartement est totalement en dehors des conditions du marché. En effet, il s'agit d'un duplex de 5 pièces, bien situé en ville de Genève, pour un loyer mensuel de Fr. 1'400, charges comprises.*

*Le contrat a été signé en 2008 par l'ancien propriétaire, père âgé de l'actuel bailleur.*

*Pire encore, ce loyer est fondé sur un taux de 4 % qui empêche toute variation de loyer fondé sur la méthode relative.*

*Fort de ce constat, le bailleur notifie une hausse de loyer fondée sur la méthode absolue dite des « loyers comparatifs du quartier ».*

En tant que juge, quelle décision prenez-vous au sujet de cette notification de hausse, notifiée selon les règles formelles en vigueur ?

Votre décision serait-elle différente s'il s'avérait que le contrat de bail date de 1972 et qu'aucune variation de loyer n'a été notifiée ou demandée depuis lors ?

Q6 (6 pts)

*Vous êtes lié avec votre locataire par un bail échelonné de trois ans, prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2008, renouvelable de deux ans en deux ans, indiquant les loyers successifs de Fr. 1'000.- en 2008, Fr. 1'200.- en 2009 et Fr. 1'300.- en 2010.*

*Aujourd'hui, 26 octobre 2010, ce locataire apprend d'un ami, gérant breveté, que vous auriez dû lui communiquer à l'avance les deux échelons de loyer intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et 2010...*

Est-ce exact ? Qu'auriez dû effectuer comme démarche formelle pour agir conformément à l'OBLF ?

Que risquez-vous au niveau financier ?

*Lors de la rédaction du contrat, vous hésitez à indexer le loyer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce que vous avez finalement renoncé à faire !*

Qu'aurait-il fallu modifier dans le contrat pour que cela soit juridiquement possible ?

Quel indice des prix à la consommation aurait pu être pris en considération pour le calcul d'indexation ?

Q4 (6 pts)

*Vous êtes lié avec un locataire d'une villa individuelle par un bail indexé de 5 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans. Vous souhaitez effectuer d'importants travaux à plus-value dans cette villa, ce dont le locataire se félicite.*

*Les travaux sont maintenant terminés et payés et la question se pose de l'influence de ces travaux sur le loyer !*

Pouvez-vous augmenter le loyer ?

Quel serait le nouveau loyer suite à ces travaux sachant que :

*Le loyer avant travaux est de Fr. 3'000.-*

*Les travaux se montent à 60'000.-*

*La plus-value s'élève à 50 %*

*La durée d'amortissement est fixée à 25 ans*

*Le taux hypothécaire de référence est de 3 %*

Présentez un calcul complet

Q 2 (6 pts)

*Votre locataire invoque la baisse du taux hypothécaire de référence pour obtenir une baisse de son loyer de 5,66 % !*

Quels sont les arguments que vous pouvez prendre en considération pour remettre en cause, partiellement ou totalement, la demande de baisse ?

#### 4. Echelonnement / indexation du loyer

Vous avez rédigé un contrat de bail d'habitation indexé d'une durée de 9 ans, commençant le 1<sup>er</sup> août 2003, renouvelable de six ans en six ans aux mêmes conditions.

Aujourd'hui, votre client, intrigué par une récente jurisprudence, vous demande pour quelle échéance il doit craindre que le locataire invoque la méthode absolue pour solliciter une baisse de loyer, sachant que le préavis de résiliation est le préavis légal.

**4.1 Que lui répondez-vous concrètement ?**

**4.2 Pour l'échéance que vous lui avez indiquée, sur la base de quelles méthodes pourra varier le loyer ?**

**4.3 La dernière indexation de loyer a été notifiée par vos soins le 13 mai 2007. Quel indice prenez-vous en considération pour notifier une nouvelle augmentation de loyer ?**

Un second locataire est quant à lui titulaire d'un bail échelonné de cinq ans, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. D'un loyer de Fr. 1'000.- en 2010, le loyer est passé à Fr. 1'200.- en 2011 puis à Fr. 1'500 en 2012. Les différents échelons ont été respectés spontanément par le locataire sans que le bailleur ne les notifie formellement.

**4.4 Aujourd'hui, quel est le risque financier précis, exprimé en francs, consécutif à cet omission ?**

**4.5 A propos, comment doit être indiqué le loyer échelonné dans la formule officielle de fixation du loyer initial ?**

#### 5. Bail de durée déterminée / droit d'option

Un client vous demande de rédiger un bail de durée déterminée échéant le 1<sup>er</sup> octobre 2017, l'idée étant qu'il puisse récupérer sans problème son appartement à son retour d'un tour du monde.

**5.1 Dans pareille situation, la rédaction d'un bail de durée déterminée est-elle une solution donnant une garantie à 100 % au bailleur ?**

**5.2 Si rien ne se passe concrètement en octobre 2017 - le locataire demeurant dans les locaux sans que le bailleur ne réagisse -, pour quelle échéance le bail pourra-t-il être résilié, sachant que votre client vous pose la question le 13 mars 2018 ?**

**5.3 Que penser d'un droit d'option pour une année de bail supplémentaire, attribué au seul locataire, indiquant que « le bail sera reconduit à des conditions à discuter entre les parties » ?**

Q 9 (8 pts)

*Un bail d'habitation a été signé le 12 août 2010. Il porte sur un appartement situé au centre de Fribourg. Le contrat a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2010 et ce jour-là, le locataire est entré dans les locaux loués après signature de l'état des lieux.*

*Le gérant d'immeubles breveté, n'a pas omis de joindre au contrat la formule officielle obligatoire lors de la signature de tout nouveau bail. Il a justifié la hausse de loyer de 11,7 % en ces termes :*

*«Transformation complète de la cuisine et des sanitaires de l'appartement / adaptation des loyers au niveau de ceux pratiqués dans le quartier».*

*Aujourd'hui, vous êtes convoqué à la commission de conciliation suite à une requête de votre locataire datée du 15 octobre 2010, par laquelle il conteste le loyer initial.*

Que pensez-vous de cette justification de hausse de loyer initial ?

La saisine de la commission de conciliation est-elle faite dans les délais ?

D'une façon générale, sachant que nous sommes le 26 octobre 2010, que conseillez-vous à un bailleur qui aurait signé un bail d'habitation débutant le 1<sup>er</sup> octobre 2010 et qui aurait omis de joindre la formule officielle ?

Quel constat, dans l'hypothèse où le bail a commencé le 1<sup>er</sup> septembre 2010 ?

Brevet gérant d'immeubles

Travaux effectués portant sur un unique appartement « Durant » : Fr. 70'000.-

Plus-value : milieu de la fourchette instituée par l'OBLF

Amortissement : 25 ans

Loyer net : Fr. 1'750.-

Acompte de frais accessoire : Fr. 122.-

Taux hypothécaire de référence : de ce jour

Échéance : 1<sup>er</sup> février

Délai de résiliation : 4 mois

**Augmentation possible en % :** .....

Travaux portant sur un immeuble (appartements « Durant » et « Dupond » : Fr. 152'000.-

Plus-value : 50 %

Amortissement : 30 ans

Revenu locatif net global : Fr. 3'550.-

Echéance : 1<sup>er</sup> décembre

Délai de résiliation : 3 mois

**Augmentation possible « Durant » en % :** .....

**Augmentation possible « Dupond » en %:** .....

**Nouveau loyer « Durant » arrondi au franc** .....

**dès le :** .....

**Nouveau loyer « Dupond » arrondi au franc** .....

**dès le :** .....

3 octobre 2014