

Brevet fédéral de régisseur et courtier en immeuble
Module option gérance

EXAMEN ECRIT – DROIT DU BAIL

SESSION 2010

Q 1 (6pts)

Définissez les trois notions de congés « nuls », « annulables » et « inefficaces ».

Donnez un exemple concret par notion.

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 ?

Q 3 (6 pts)

Un locataire fait l'unanimité contre lui dans l'immeuble. Ses voisins se plaignent de bruits nocturnes, de cris, d'insultes répétées... Les lettres de plainte s'accumulent sur votre bureau !

Quelle procédure suivre concrètement pour mettre fin au contrat de bail de façon prématurée ?

Vous arrivez à vos fins et le locataire indélicat quitte les locaux au 31 décembre 2010. En mars 2014, un locataire, gêné en son temps, revendique une réduction de son loyer pour les désagréments observés en 2010 !

En a-t-il le droit ?

Quel est le poids de votre argument de bailleur selon lequel vous n'êtes en rien responsable du comportement inacceptable de votre ancien locataire ?

Q 4 (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

Q5 (6 pts)

En tant que courtier compétent, vous devez informer l'acquéreur potentiel d'un appartement en propriété par étages, occupé par un locataire dont le bail comporte une échéance annuelle au 1^{er} juillet, sur ses possibilités d'occuper au plus vite les locaux.

Expliquez les conditions d'une résiliation extraordinaire du contrat.

La résiliation est notifiée par le nouveau propriétaire- qui rentre des Etats-Unis, accompagné de son épouse et de ses 3 enfants en bas âge. Le locataire demande une prolongation de son bail.

Le courtier vous avait pourtant indiqué, en son temps, que ce type de résiliation excluait, de par la loi, toute prolongation !

Le courtier vous a-t-il indiqué la réalité juridique ?

Citez deux cas de résiliation qui excluent toute prolongation du bail !

Selon votre courtier, jamais en manque de bonnes idées, la solution pour que la problématique d'une prolongation du bail ne se pose pas consiste à conclure des baux de durée déterminée !

Comment jugez-vous cette affirmation ?

Q6 (6 pts)

Vous êtes lié avec votre locataire par un bail échelonné de trois ans, prenant effet le 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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 ?

Q 7 (8 pts)

Rôle de composition ! Vous êtes consultant ASLOCA et devez informer un locataire, de façon complète et circonstanciée, sur la problématique de la consignation du loyer.

Informez-le sur la procédure permettant de procéder valablement à la consignation ainsi que sur les loyers concernés !

Qu'en est-il des acomptes de charges ?

Après vos explications, le locataire vous indique que son unique souhait est de forcer le bailleur à lui octroyer une réduction de loyer et des dommages et intérêts, en relation avec un chantier sur la parcelle voisine.

Quelle est votre réaction ?

A propos, en cas de défaut, quelle est la différence principale entre octroi d'une réduction de loyer et celui de dommages et intérêts ?

Le montant des loyers consignés est important et le propriétaire éprouve désormais de la difficulté à honorer les intérêts de sa dette hypothécaire. Le banquier menace...

Que lui conseillez-vous pour sortir de cette situation délicate ?

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 ?

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^{er} 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^{er} octobre 2010 et qui aurait omis de joindre la formule officielle ?

Quel constat, dans l'hypothèse où le bail a commencé le 1^{er} septembre 2010 ?

Q 10

Le nouveau code de procédure civile unifié entrera en vigueur le 1^{er} janvier prochain. Les effets se feront ressentir, notamment, lors des audiences de conciliation.

Par rapport à la situation actuelle, quelles sont les principales différences, au niveau des compétences décisionnelles de l'autorité de conciliation, qui verront le jour dans quelques semaines ?

I Résiliations du bail / protection contre les congés / restitution anticipée / sous-location

I.1. Vous êtes propriétaire d'une villa locative comprenant trois appartements loués. Tenté par la vente de votre bien, plusieurs questions se posent à vous en relation avec la situation des locataires en place.

- Vos locataires bénéficient-ils d'un droit de préemption en cas de vente ? 1
- La vente met-elle fin automatiquement aux baux à loyer en vigueur ? 1
- Quelles sont les possibilités de résiliation qui s'offrent à vous ? Quels motifs invoquerez-vous ? 2

I.2. Finalement, effrayé par toutes ces difficultés administratives, vous décidez de maintenir les locataires en place. De retour de l'étranger, l'acquéreur, tenu au courant de l'existence de ces baux, vous demande de l'informer des possibilités de résiliation des contrats en cours concernant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Il souhaite ainsi occuper avec sa famille l'appartement du rez et relouer plus cher l'appartement du 1^{er} étage, loué jusqu'ici à un loyer préférentiel.

Quels conseils êtes-vous à même de lui donner dans ces deux cas de figure ? 2 . 2

I.3. Lors d'un rendez-vous auprès du notaire, il vous est judicieusement rappelé que le contrat de bail concernant l'appartement du 1^{er} étage, échéant le 1^{er} avril 2017, est annoté au Registre foncier.

En cas de vente de la villa locative, cette annotation change-t-elle quelque chose aux possibilités de résiliation de cet appartement par l'acquéreur ? 2

I.4. La vente se fait et le nouveau propriétaire, inscrit en tant que tel au Registre foncier le 9 mars 2012, résilie le bail du rez-de-chaussée de manière extraordinaire.

- Pour quelle échéance le contrat de bail pourra-t-il être résilié ? 1
- Quand, au plus tard, la formule officielle de résiliation doit-elle parvenir au locataire ? 1
- Le locataire dont le bail a été résilié est-il susceptible d'obtenir une prolongation ? 1
- S'il doit finalement partir de façon prématurée par rapport à l'échéance contractuelle, le locataire peut-il se retourner contre le vendeur que vous êtes ? Sur quelle base ? 2

- I.5 Le locataire du rez-de-chaussée s'oppose à la résiliation extraordinaire et obtient du Tribunal des baux, après 14 mois, un jugement concluant à l'inefficacité de la résiliation. Ne comprenant pas ce terme, il s'adresse à vous pour quelques explications.

Qu'entend-on par ce terme « inefficacité » du congé ? 1

En l'occurrence, quel condition légale n'a, semble-t-il, pas été retenue par le juge ? 1

Après ce jugement défavorable, le nouveau propriétaire peut-il notifier une seconde résiliation ... pour l'échéance contractuelle, cette fois-ci ? 2

- I.6 Quelques mois plus tard, le locataire de l'appartement situé dans les combles - dont il n'a pas été question jusqu'ici - pose des problèmes de comportement. Les bruits de dispute qui émanent de son appartement, de jour comme de nuit, dérangent fortement les autres occupants de l'immeuble.

Quelles démarches le bailleur doit-il entreprendre pour résilier le bail de façon anticipée ? 2

Si les preuves du comportement répréhensible de ce locataire indélicat font défaut, est-il possible de résilier pour deux motifs, l'un ordinaire et l'autre extraordinaire ? Selon quelle procédure formelle ? 3

- I.7. Finalement, de guerre lasse, le locataire du 1^{er} étage, lassé de ces bruits intempestifs émanant des combles, souhaite restituer ses locaux et proposer un locataire de remplacement... auquel il n'a rien dévoilé de la situation.

Quelles conditions doit-il respecter pour que le bailleur doive accepter cette restitution anticipée ? 2

S'il ne trouve pas de locataire intéressé à reprendre le bail, à quelles conditions pourra-t-il sous-louer l'appartement ? 2

Si le sous-locataire, souffrant lui aussi du bruit émanant de ses voisins du dessus, invoque un défaut, à qui va-t-il s'adresser ? Quelles pourront être ses prétentions ? 2

1. Travaux effectués par le locataire

Vous gérez un immeuble comportant trois appartements à Nyon. Le locataire du deuxième étage, en place depuis près de 17 ans, souhaiterait effectuer des travaux de transformation dans son appartement en aménageant les combles. Il vous demande votre autorisation et, en accord avec le propriétaire, vous accédez à sa demande.

S'agissant de l'éventuelle indemnité due à ce locataire, plusieurs questions vous sont posées :

1.1 Est-il possible de ne lui octroyer aucune indemnité ?

1.2 Si rien n'est prévu dans l'accord, quelles sont, de façon générale, les conditions d'octroi d'une indemnité au locataire ?

L'accord est finalement donné et l'indemnité prévue correspond au montant de l'investissement (Fr. 50'000.-) amorti sur une période de 10 ans. Les travaux sont terminés et payés le 17 juin 2010.

Quelques mois plus tard, le 15 mai 2012, le locataire, en retard dans le paiement de deux mois de loyer (2 x Fr. 1'500.-), se voit adresser une lettre comminatoire comportant, notamment, une menace de résiliation en cas de non-paiement de son loyer dans un délai de trente jours.

1.3 Que penser de la compensation invoquée par le locataire, dans le délai de trente jours, entre le loyer dû et l'indemnité précitée ?

Votre client évoque le cas d'un ami propriétaire qui, suite à des travaux effectués par un de ses locataires, s'est vu déposer une hypothèque légale sur son immeuble.

1.4 Expliquez-lui brièvement ce qu'est une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs!

1.5 Existe-t-il un moyen pour se prémunir contre ce risque ?

2. Transfert de bail / restitution anticipée

Un locataire boulanger vous écrit et vous fait part de son désir de transférer son bail à un confrère intéressé et jouissant, semble-t-il, de toutes les compétences pour reprendre l'activité en cours. Vous apprenez que ce tiers rachète à votre locataire l'ensemble de son stock de marchandise ainsi qu'un certain nombre de machines.

Le propriétaire, désireux de réserver ces locaux à son beau-frère, coiffeur de son état, accuse réception de la demande de transfert, libère le locataire sortant... tout en refusant le locataire proposé.

Injonction lui est ainsi faite de libérer les locaux au 1^{er} septembre 2012, libres de toute installation et de toute marchandise.

2.1 Est-il dans son bon droit ?

2.2 Quelles sont les conditions de refus d'un transfert de bail ?

2.3 Outre l'article relatif au transfert de bail, citez une autre disposition du code de obligations ne s'appliquant qu'à la relation commerciale ou qui lui donne une solution spécifique !

2.4 La réponse à la question 2.1 ci-dessus serait-elle la même s'il s'agissait d'un bail portant sur un appartement de vacances loué pour une durée indéterminée ?

2.5 A quelles conditions un bailleur peut-il refuser une restitution anticipée ?

3. Logement de luxe / contestation du loyer initial

Un client vous a demandé de mettre en location, à partir du 1^{er} février 2007, un objet considéré par vous et lui comme étant un « objet de luxe ».

3.1 De façon générale, quelles dispositions ne s'appliquent dès lors pas à cette relation contractuelle ?

Fort de cette qualité de luxe, vous avez volontairement omis, en son temps, de joindre au contrat de bail la formule de fixation du loyer initial. Votre locataire a ouvert une action, en mai 2012, visant à contester le caractère luxueux de l'appartement, mettre en évidence l'oubli de la formule officielle et, partant, remettre en cause le loyer initial.

3.2 Quels sont les risques pour votre client si le caractère luxueux du bien est remis en cause par un juge ?

3.3 Le locataire est-il fondé à contester le loyer initial 63 mois après son entrée dans les locaux ?

3.4 Le fait d'avoir payé son loyer sans rechigner pendant si longtemps et de contester le loyer plus de 5 ans après l'entrée dans les locaux n'est-il pas constitutif d'un abus de droit ?

3.5 Un loyer initial identique à celui payé par le précédent locataire peut-il malgré tout être contesté ? Dans quelles situations ?

4. Echelonnement / indexation du loyer

Vous avez rédigé un contrat de bail d'habitation indexé d'une durée de 9 ans, commençant le 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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 » ?

6. Frais accessoires

Un client vous demande de rédiger un contrat de bail incluant un forfait de charges.

6.1 Expliquez-lui brièvement quelle procédure formelle devra être respectée en vue d'augmenter, cas échéant dans quelques années, le montant du forfait ?

6.2 Vous souhaitez mettre à la charge de votre locataire la taxe poubelle nouvellement introduite dans votre commune. Comment procéder pour donner satisfaction au bailleur et quelle en sera l'incidence sur le loyer net ?

Brevet gérant d'immeubles

<u>Travaux effectués portant sur un unique appartement « Durant » :</u>	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 ^{er} février
Délai de résiliation :	4 mois
Augmentation possible en % :

<u>Travaux portant sur un immeuble (appartements « Durant » et « Dupond ») :</u>	Fr. 152'000.-
Plus-value :	50 %
Amortissement :	30 ans
Revenu locatif net global :	Fr. 3'550.-
Echéance :	1 ^{er} 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