

## **La fin du bail : aspects choisis**

Contestation du congé, évacuation et  
accords transactionnels

# PLAN

- I. Principes généraux entourant la fin du bail
- II. Contestation du congé
- III. Demande de prolongation
- IV. Évacuation du locataire
- V. Accords transactionnels

# **I. Principes généraux entourant la fin du bail**

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL

## Durée du bail

### *Art. 255 CO*

<sup>1</sup> *Le bail peut être conclu pour une **durée déterminée ou indéterminée**.*

<sup>2</sup> *Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue.*

<sup>3</sup> *Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée.*

### *Art. 266 CO*

<sup>1</sup> *Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une **durée déterminée**, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.*

<sup>2</sup> *Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de **durée indéterminée**.*

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL



Quid de l'absence de réaction du bailleur à l'échéance du contrat de durée déterminée ?

Quid des contrats en chaîne ? (TF 4A\_598/2018 du 12 avril 2019)

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL

## Résiliation ordinaire

*Art. 266a CO*

*<sup>1</sup> Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.*

- Préavis de résiliation conventionnel ou légal
  - Minimum 3 mois pour les locaux d'habitation et 6 mois pour les locaux commerciaux (art. 296 CO)



Le bailleur n'a pas l'obligation de donner le motif de la résiliation, à moins que le locataire ne le demande, et *vice versa* (art. 271 CO).

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL

## Résiliation extraordinaire

Par le bailleur :

- Non-paiement du loyer (art. 257c et 257d CO)
- Manque de diligence et d'égards du locataire envers les voisins (art. 257f CO)
- Transfert de propriété (art. 261 à 261b CO)
- Faillite du locataire et justes motifs (art. 266h CO)

Par le locataire :

- Décès du locataire (art. 266i CO)
- Défaut grave de la chose louée (art. 259b let. a CO)

Par l'une des parties :

- Justes motifs (art. 266g CO)

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL



Le locataire qui a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé (TF 4A\_569/2022, 19 mars 2024 consid 4.1).

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL



Une résiliation extraordinaire du bail peut être doublée d'une résiliation ordinaire de nature subsidiaire (ATF 137 III 389, récemment confirmé dans TF 4A\_143/2023 du 10 octobre 2023).

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL

## Conditions de forme

- Formule agréée par le canton pour les baux d'habitation et locaux commerciaux (art. 266l CO).
- Est nul le congé qui ne satisfait pas aux conditions des art. 266l-266n (art. 266o CO).

**AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL**  
donné au locataire/conjoint du locataire/partenaire enregistré du locataire en application de l'article 266l alinéa 2 ou 298 alinéa 2 du code des obligations  
(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 19 juin 2019)

---

Bailleur:	Locataire:	Γ
Représenté par:		γ
	L	J

---

Immeuble (rue, n°):	Etage:	Nombre de pièces:
---------------------	--------	-------------------

Genre de la chose louée:

---

En application de l'article 266l alinéa 2 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le:

Remarques éventuelles:

L'art. 271 al. 2 CO vous permet de demander la motivation du congé. Une telle démarche de votre part ne suspend toutefois pas le délai dont vous disposez pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (voir encadré ci-dessous).

Lieu et date: Signature:

Le locataire, son conjoint ou son partenaire enregistré qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 à 272c CO) **doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les trente jours qui suivent la réception du congé, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 6-8, rue de l'Athénée, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10).** Des formules de requête, dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire, sont disponibles au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie, de même que toute autre pièce utile (bail écrit si possible). La procédure est gratuite.

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

N° 2019/2

**AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL EN CAS DE DEMEURE DU LOCATAIRE (ART. 257d CO)**  
donné au locataire/conjoint du locataire/partenaire enregistré du locataire en application de l'article 266l al. 2 du Code des Obligations  
(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 19 juin 2019)

---

Bailleur:	Locataire:	Γ
Représenté par:		γ
	L	J

---

Immeuble (rue, n°):	Etage:	Nombre de pièces:
---------------------	--------	-------------------

Genre de la chose louée:

---

En application de l'art. 266l, al. 1 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le:

Ce congé est motivé par le non-paiement du loyer, malgré notre mise en demeure par lettre recommandée du \_\_\_\_\_, conformément à l'art. 257d, al. 1 CO, restée vaine.

(Facultatif) Le montant de l'arriéré de loyer s'élève à ce jour à Fr. \_\_\_\_\_, soit \_\_\_\_\_ mois de location du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_.

Remarques éventuelles:

Lieu et date: Signature:

1. **Inefficacité du congé**  
Le locataire peut demander la constatation de l'inefficacité du congé pour les motifs suivants:  
- s'il peut justifier du paiement de l'arriéré du loyer dans le délai de trente jours fixé dans la mise en demeure susmentionnée;  
- si le bailleur n'a pas respecté la forme et les délais fixés par l'art. 257d du CO;  
- si le locataire peut justifier d'une compensation remplissant les conditions de l'art. 265 du CO.

2. **Annulation du congé**  
Le locataire peut demander l'annulation du congé, dans les 30 jours suivant la réception, s'il contrevient aux règles de la bonne foi.

3. **Procédure**  
Le locataire doit adresser ou déposer sa demande auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 6-8, rue de l'Athénée, case postale 3120, 1211 Genève 3, (téléphone 022 327 62 10).

4. **Affaires sociales**  
S'il s'avère que la situation sociale du locataire fait obstacle à une transaction, la commission, avec l'accord des parties, peut entreprendre toute démarche utile de conciliation. Elle peut notamment faire appel aux services sociaux et au département chargé du logement, et proposer des accords.

5. **Aide sociale**  
Le locataire en difficulté peut consulter les institutions sociales (cf. adresses à ce verso) qui l'aideront à établir un plan de rattrapage de l'arriéré ou un plan de désendettement.

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

N° 2019/2

# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX ENTOURANT LA FIN DU BAIL

## Conditions de forme

- Attention à bien remplir la formule officielle, sous peine de nullité :
  - Tous les cobailleurs doivent la signer (art. 266l al. 2 CO).
  - En cas de bail commun, le congé doit être adressé à tous les locataires.
  - Si l'objet sert de logement de famille (art. 266m CO), le congé doit être communiqué séparément au locataire et à son époux/épouse.



En revanche, si la date d'échéance est erronée, la résiliation n'est pas nulle, mais simplement reportée à la prochaine échéance correcte (266a al. 2 CO).

## **II. Contestation du congé**

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

### Procédure



Distinguer **annulabilité**, **nullité** et **inefficacité**.

- Annulation du congé : 30 jours dès réception pour contester.
  - La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception absolue (TF 4A\_611/2023 du 22 mai 2024, consid. 5.1).
- Nullité et inefficacité : en tout temps, sous réserve de l'abus de droit.

## II. CONTESTATION DE CONGÉ



**Pluralité de locataires** : doivent agir ensemble pour contester le congé ou assigner le ou les autres colocataire(s) aux côtés du bailleur.

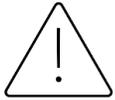


Contestation par un **héritier** : seule la personne qui utilise effectivement le logement a un intérêt digne de protection pour contester le congé (TF 4A\_282/2021 du 29 novembre 2021, consid. 4.4).

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

- **Procédure simplifiée** pour les baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux s'agissant de la protection contre les congés (art. 243 al. 2 let. c CPC).
  - Acceptation large de "protection contre les congés" : annulabilité du congé, prolongation du bail, validité du congé, procédure d'expulsion (ATF 142 III 402 consid. 2.5, 2.5.4).
- **Maxime inquisitoire sociale** (art. 247 al. 2 let. a CPC en lien avec art. 243 al. 2 let. c CPC).

## II. CONTESTATION DE CONGÉ



**Si les parties sont représentées par des avocats, le tribunal doit faire preuve de retenue, comme en procédure ordinaire** (TF 4A\_258/2024 du 24 mai 2024, consid. 2.1).



Si vous représentez un bailleur et que la procédure se poursuit au fond, pensez à conclure reconventionnellement en évacuation.

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

### Fond

#### a) Résiliation ordinaire

*Art. 271 CO*

*<sup>1</sup> Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.*

*<sup>2</sup> Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.*

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

*Art. 271a CO*

*<sup>1</sup> Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:*

- a. parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail*
- b. dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;*
- c. seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;*
- d. pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi;*

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

*Art. 271a CO (suite)*

- e. dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur:
  - 1. a succombé dans une large mesure*
  - 2. a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;*
  - 3. a renoncé à saisir le juge;*
  - 4. a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.**
- f. en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.*

## II. CONTESTATION DE CONGÉ



Le bailleur doit collaborer à la recherche de la vérité et doit motiver le congé sur demande (TF 4A\_178/2024 du 26 mars 2024, consid. 3.1.1).

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

*Art. 271a CO*

*<sup>3</sup> Les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:*

- a. en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;*
- b. en cas de demeure du locataire (art. 257d);*
- c. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);*
- d. en cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, al. 2);*
- e. pour de justes motifs (art. 266g);*
- f. en cas de faillite du locataire (art. 266h).*

## II. CONTESTATION DE CONGÉ

### b) Résiliation extraordinaire

- Nullité
- Inefficacité
- Annulabilité

### **III. Demande de prolongation**

### III. DEMANDE DE PROLONGATION

- Bail de **durée déterminée** : l'autorité de conciliation doit être saisie au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat (art. 273 al. 2 let. a CO).
- Durées maximales de prolongation (art. 272b CO) :
  - 4 ans pour un bail d'habitation,
  - 6 ans pour un bail commercial.

### III. DEMANDE DE PROLONGATION

*Art. 272 CO*

*<sup>1</sup> Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.*

*<sup>2</sup> Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur:*

- a. les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat;*
- b. la durée du bail;*
- c. la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement;*
- d. le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin;*
- e. la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.*

# III. DEMANDE DE PROLONGATION

## Exclusion de la prolongation

*Art. 272a CO*

*<sup>1</sup> Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné:*

*a. en cas de demeure du locataire (art. 257d);*

*b. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);*

*c. en cas de faillite du locataire (art. 266h);*

*d. si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise.*

*<sup>2</sup> En règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents.*

## **IV. Évacuation du locataire**

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

- Le locataire qui ne restitue pas les locaux à l'issue du bail viole l'art. 267 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.
- Il est redevable non pas de loyers mais d'indemnités pour occupation illicite.

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE



Un locataire qui a volontairement gardé une partie des clefs pour conserver un libre accès aux locaux et/ou qui y a laissé du mobilier est réputé n'avoir pas restitué les locaux (TF 6B\_901/2019 du 11 octobre 2019).

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

- **Requête en évacuation par la voie de la procédure simplifiée ;**
- **Requête en évacuation par la voie de la procédure sommaire** de protection dans les cas clairs ;
- **Demande reconventionnelle en évacuation** à la demande en contestation du congé.

# IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

## Cas clair

- Procédure sommaire de protection dans les cas clairs si (art. 257 CPC) :
  - l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé :
  - la situation juridique est claire.



Une action en expulsion peut être introduite même si le congé pour non-paiement du loyer fait l'objet d'une procédure pendante (TF 4A\_316/2020, 22 juin 2020).

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

Attention à bien diriger sa requête contre tous les locataires, sans quoi le bailleur risque de ne pas pouvoir faire exécuter la décision contre l'un des locataires (TF 4A\_609/2020, 26 mars 2021 consid. 6.2).

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

- ? Quid en cas de sous-locataires dans l'appartement ?
- La loi prévoit expressément que le contrat de sous-location ne peut pas perdurer au-delà du contrat de bail principal (art. 273 b al. 1 CO).
  - Une action en revendication peut être intentée contre les sous-locataires (art. 641 al. 2 CC).
  - Les sous-locataires peuvent être condamnés à verser des indemnités pour occupation illicite (TF 4A\_524/2018 du 8 avril 2019).

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

Conclusions types :

1. Condamner [le locataire] à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de [X] pièces au [Xème] étage de l'immeuble sis [adresse].
2. **Autoriser [le bailleur] à requérir l'évacuation immédiate par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire ou par la force publique.**
3. *Si arriérés* : Condamner [le locataire] à verser à [bailleur] la somme de CHF [X] avec intérêts à 5% l'an dès le [X].
4. *Si arriérés* : Autoriser la libération de la garantie de loyer, certificat de dépôt n° [X], constituée auprès de [banque] par [locataire] le [date], le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme figurant sous chiffre 3.
5. Débouter [le locataire] de toutes autres conclusions.

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

*Art. 29 LaCC - Exécution des jugements*

*<sup>1</sup> L'autorité compétente pour exécuter les jugements peut recourir aux services d'un huissier judiciaire ou d'un notaire.*

*<sup>2</sup> Elle peut également ordonner le recours à la force publique.*

*<sup>3</sup> **Lorsque l'évacuation porte sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique est précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.***

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

*Art. 30 LaCC - Procédure en cas d'évacuation d'un logement*

*<sup>1</sup> Lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'article 254 CPC, la comparution personnelle des parties.*

*Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.*

*<sup>2</sup> Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux.*

***<sup>3</sup> Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants.***

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

*Art. 30 LaCC - Procédure en cas d'évacuation d'un logement*

***<sup>4</sup> Après leur audition et l'audition des parties, il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier.***

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE

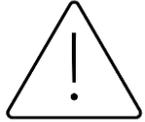
Motifs pouvant justifier un sursis	Motifs ne justifiant pas un sursis
<ul style="list-style-type: none"><li>• Maladie grave</li><li>• Décès de l'expulsé ou membre de sa famille</li><li>• Grand âge</li><li>• Situation très modeste de l'expulsé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pénurie de logement</li><li>• Bons rapports de voisinage</li><li>• Être sans emploi</li></ul>

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE



Le jugement d'évacuation ne peut être exécuté que s'il est doté des mentions exécutoires.

## IV. ÉVACUATION DU LOCATAIRE



Obligation du bailleur de réduire son dommage dans la gestion de l'évacuation (ACJC/52/2024 du 22 janvier 2024).

## **V. Accords transactionnels**

## V. ACCORDS TRANSACTIONNELS

- La transaction judiciaire passée durant la procédure de conciliation a les effets d'une décision entrée en force (art. 208 al. 2 CPC).
- Elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée.

## V. ACCORDS TRANSACTIONNELS

Conseils pratiques pour les accords portant sur la fin d'un contrat de bail :

1. Prévoir une possibilité pour le locataire de restituer de manière anticipée les locaux.
2. Penser aux aspects qui entourent la fin du bail (état des lieux de sortie, arriérés garantie de loyer, etc.).
3. Demander les mentions exécutoires à réception du jugement d'homologation de l'accord.

## V. ACCORDS TRANSACTIONNELS

Conseils pratiques du côté du propriétaire :

1. Privilégier un accord portant sur une unique prolongation.
2. Penser à prévoir l'expulsion du locataire à l'issue de la prolongation.
3. Si évacuation à l'issue de la prolongation : ne pas oublier la mention relative à la force publique dans les conclusions.
4. En cas d'arriérés : possibilité de prévoir un délai d'épreuve.

# Merci de votre attention

Sarah MEINEN

[sarah.meinen@bmavocats.ch](mailto:sarah.meinen@bmavocats.ch)