

LE BAIL DE LOCAUX NUS OU BRUTS (ROHBAUMIETE)

20^{ème} Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
5/6 et 19/20 octobre 2018

Prof. Blaise Carron, Université de Neuchâtel
Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

PLAN

P. XXX

- I. Notion**

- II. Régime juridique au **début** du bail**

- III. Régime juridique **pendant** le bail**


- IV. Régime juridique à la **fin** du bail**

une
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

P. 84 ss

INTRODUCTION


Phénomène fréquent (locaux commerciaux)



Source: www.immobilien.nachrichten.at

Intérêts légitimes des parties

Régime juridique: méconnu, voire inexistant



Source: www.syncron.com

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 3

une
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

PLAN

I. Notion


- A. Définition**
- B. Eléments constitutifs**
- C. Admissibilité**

II. Régime juridique au début du bail

III. Régime juridique pendant le bail

IV. Régime juridique à la fin du bail

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 4

I. NOTION P. 87 ss 

B. Éléments constitutifs

Chose à l'état brut

Chose...

- Pas forcément un « local »
- En pratique: Local commercial

Etat brut

- Apte pour des travaux de construction
- Pas (encore) dans l'état conforme à la destination finale

= Aménagements de base (AB)

Cession de l'usage

1. Exécuter les aménagements du locataire (AL)


Loyer

2. Utilisation de la chose selon sa destination finale

CO 269 ss: AL pas compris dans le calcul de rendement

CO 257a II: Frais accessoires des AL à la charge du L

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
5

I. NOTION P. 94 ss 

C. Admissibilité par rapport à CO 256

- **CO 256**

¹ *Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un **état approprié à l'usage** pour lequel elle a été louée [...].*

² *Les dérogations **au détriment du locataire** sont nulles si elles sont prévues [...] dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux.*
- **2 questions**
 - Un bail de locaux bruts est-il approprié à l'usage?
 - Si NON, cette dérogation est-elle au détriment du locataire?

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
6

I. NOTION P. 94 ss

C. Admissibilité par rapport à CO 256

Jurisprudence

ATF 104 II 202 c. 3
(Regeste simplificateur!)

Rénovation → *Renovationsarbeiten*
= Suppression des défauts

→ CO 256 applicable:
Compensation suffisante si c'est à la charge du locataire

Transformation → *Umbauarbeiten*
= Aménagements du locataire (AL)

→ CO 256 pas applicable

JP cantonale → Lecture caricaturale de l'ATF 104 II 202
Positions peu claires

TF 4A_208/2015 c. 3 → Bail « atypique », « courant pour les locaux commerciaux », pas de référence à CO 256

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
7

I. NOTION P. 96 ss

C. Admissibilité par rapport à CO 256


Débat doctrinal

Questions	Théorie de la compensation	Théorie de l'usage
Bail de locaux nus = état approprié à l'usage? (CO 256 I)	NON (pas aménagé pour la destination finale)	OUI
Bail de locaux nus = dérogation au détriment du locataire? (CO 256 II)	OUI, sauf si compensation suffisante (ou totale)	(PAS PERTINENT)

Point de vue personnel

- Bail de locaux nus ne viole pas CO 256
- Minimisation du risque:
Contrat indique la différence de loyer entre locaux totalement aménagés et locaux bruts

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
8


I. NOTION P. 99 ss 

C. Admissibilité par rapport à CO 256

Appréciation critique

- Deux conceptions défendables
- Arguments en faveur de la théorie de l’usage
 - Régime plus cohérent
 - Plus de sécurité juridique
- Bail de locaux nus ne viole pas CO 256
- Minimisation du risque de nullité: Contrat précis indiquant...
 - Locaux nus résultent de la volonté commune des parties
 - Ce que les parties entendent par état brut
 - Loyer correspond à cession de la chose à l’état brut

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 9


I. NOTION P. 103 ss 

C. Admissibilité par rapport à CO 254

CO 254

- Principe:** Bail de locaux nus admissible
 - Admissibilité, notamment pour:
 - Obligation d’effectuer les AL
 - Exigences de sécurité
 - Exigences de qualité
- Exceptions:** Admissibilité douteuse
 1. Obligation de recourir à un entrepreneur/architecte déterminé
 2. Obligation de reprise des installations existantes et des équipements sous forme d’AL

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 10

P. 108 ss 

PLAN

I. Notion

II. Régime juridique au début du bail

A. Aménagements

B. Réparation du préjudice dû aux aménagements du locataire

C. Garanties

III. Régime juridique pendant le bail

IV. Régime juridique à la fin du bail

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 11

P. 109 ss 

II. REGIME JURIDIQUE AU DEBUT DU BAIL

A. Aménagements

Aménagements de base (AB)



Aménagements du locataire (AL)



Etat final



Source: www.damianzangger.ch

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 12

II. REGIME JURIDIQUE AU DEBUT DU BAIL

P. 111



A. Aménagements

Répartition des coûts de construction pour bail de locaux bruts (station d'essence) ; annexe au contrat

CFC	Titre	Remarque	Locataire	Bailleur
22	Gros œuvre 2			
221	Fenêtres, portes extérieures	Fenêtre avant du Shop, y compris portes en bois intérieures et portes en métal extérieures avec fermeture trois points (l'antivol à la charge du locataire)		X
221.1	Porte automatique pliante	Porte coulissante pour le shop selon le standard du locataire	X	
221.2	Fenêtre en matière synthétique	Fenêtre donnant sur la rue		X
221.3	Vitrine	Façade selon concept général (respect des règles locales sur l'apparence extérieure)		X
221.3	Vitrine, guichet de vente	D'éventuels éléments spéciaux selon concept du locataire sont à la charge de celui-ci	X	

II. REGIME JURIDIQUE AU DEBUT DU BAIL


P. 111



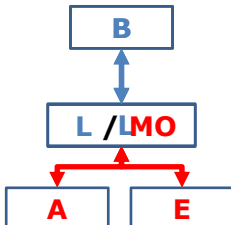
A. Aménagements

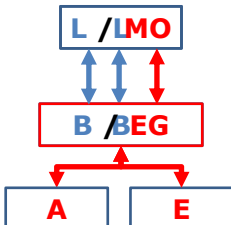
Code	Désignation	Description du chantier et définition des interfaces	Responsable				
			1) Propriétaire	2) Exploitant	3) Entretien	4) Remise en état	5) Déconstruction
Légende:			B				
Bailleur: responsabilité et prise en charge des coûts			B				
Locataire: responsabilité et prise en charge des coûts			L				
D 5	Installations de chauffage	Installations de stockage, de production, de distribution et d'émission de chaleur					
D 5.2	Production de chaleur	Installations de production et de récupération de chaleur, sondes, organes de réglage ainsi que conduits d'évacuation des gaz de combustion, y compris circuits enterrés, collecteurs, sondes, etc.					
D 5.2.1	Production de chaleur	Selon le concept des installations techniques du bâtiment pour le projet global (sans installations spécifiques du locataire)	B	B	B	B	B
D 5.2.2	Production de chaleur	Production d'eau chaude sanitaire besoin supplémentaire du locataire (chauffe-eau, chauffe-eau à gaz, électrique, etc.)	L	L	L	L	L
D 5.3	Distribution de chaleur	Conduites principales de distribution, y compris pompes, vannes, sondes, raccords et isolation					
D 5.3.1	Distribution de chaleur	Distribution de chaleur	B	B	B	B	B
D 5.3.2	Distribution de chaleur	Pompes	B	B	B	B	B
D 5.3.3	Distribution de chaleur	Vase d'expansion actif	B	B	B	B	B
D 5.3.4	Distribution de chaleur	Vase d'expansion passif	B	B	B	B	B
D 5.4	Emission de chaleur	Émetteurs de chaleur placés dans les sols, les parois et les plafonds ainsi que corps de chauffe, y compris robinetterie, fixations, distributions secondaires, etc.					
D 5.4.1	Emission de chaleur	Emission de chaleur au point de livraison défini à la limite de location	B	B	B	B	B
D 5.4.1	Emission de chaleur	Emission de chaleur Distribution éffinée au sein de la surface de location	L	L	L	L	L
D 5.4.2	Emission de chaleur	Aérotherme dans les zones comm. et en dehors de la surface de location	B	B	B	B	B
D 5.4.2	Emission de chaleur	Aérotherme au sein de la surface de location	L	L	L	L	L

Source: Liegenschaft Betrieb AG

II. REGIME JURIDIQUE AU DEBUT DU BAIL P. 112 ss 

A. Aménagements du locataire





Locataire/MO ↔ Architecte/Entreprise

- Devis estimatif contraignant
- Compatibilité technique AB - AL
- PV de réception pour AB

Locataire ↔ Bailleur

- Fixer période de travaux pour AL
- Convenir standards d'exécution


Deux contrats séparés

- Conditions générales (normes SIA)
- Loyer vs Rémunération de l'E

Coordination entre les contrats

- AL dans le bail = Travaux d'EG
- Information régulière du L/MO
- Fin du bail = Fin du contrat d'EG

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
15

II. REGIME JURIDIQUE AU DEBUT DU BAIL P. 117 ss 

A. Aménagements du locataire

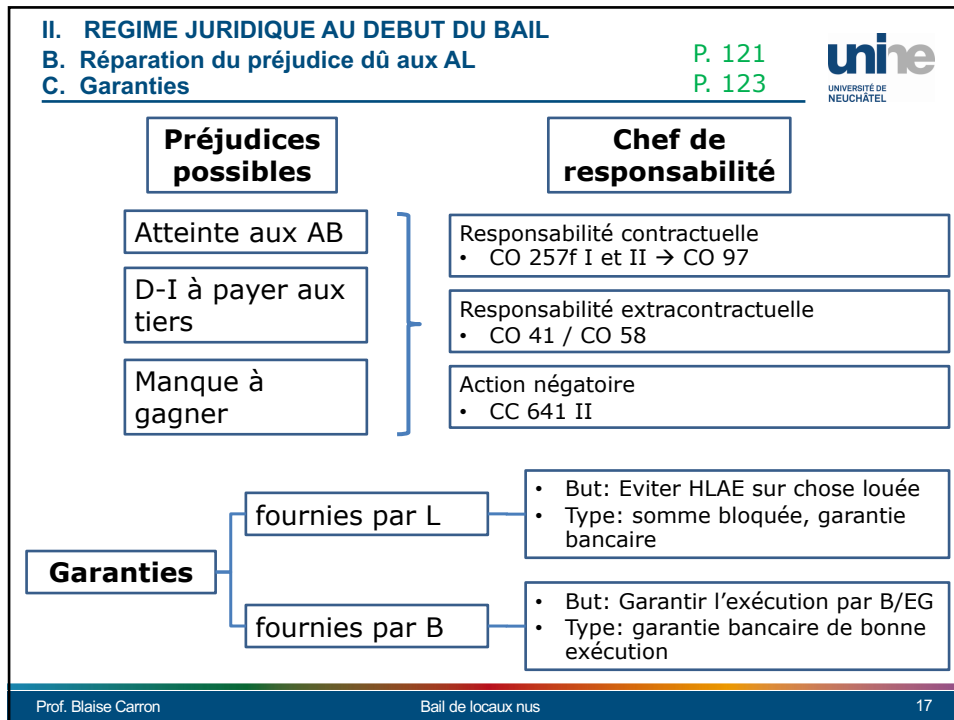
Le locataire paye...

Frais de construction		<ul style="list-style-type: none"> • Prix des travaux de construction • Honoraires des mandataires
Coûts accessoires		<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation de construire • Frais de chantier • Taxes • Primes d'assurance
... mais PAS Coûts indirects		<ul style="list-style-type: none"> • Charges/conditions de l'autorisation de construire concernant les AB Ex. TF 4A_208/2015: issue de secours

Financement par

L ou 1/3		<ul style="list-style-type: none"> • Pas possible de grever AL d'une sûreté réelle immobilière (car propriété du B)
B		<ul style="list-style-type: none"> • À fonds perdus • Prêt du B: pas de loyer majoré mais 2 contrats séparés et coordonnés

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
16



PLAN

P. 125 ss

unine
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

I. Notion

II. Régime juridique au début du bail

III. Régime juridique pendant le bail

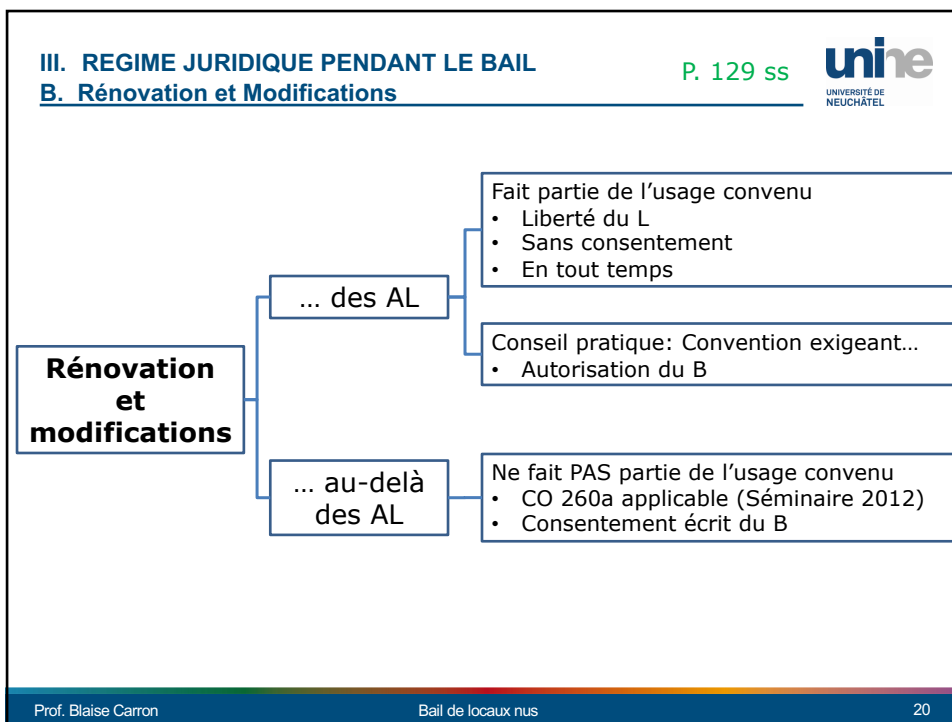
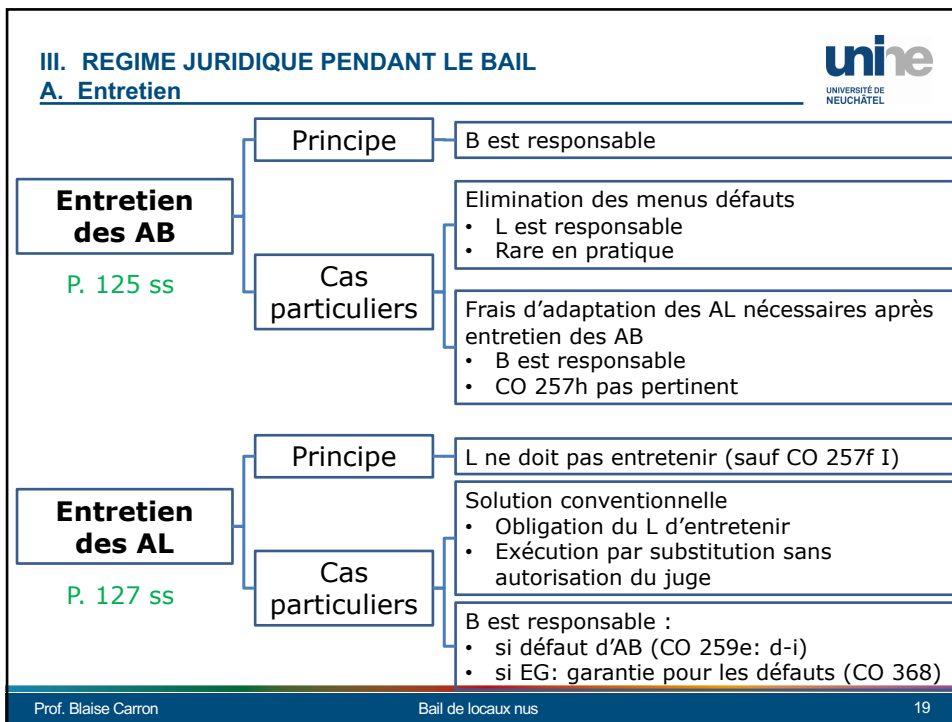
A. Entretien


B. Rénovations et Modifications

C. Défauts et Malfaçons

IV. Régime juridique à la fin du bail

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 18




P. 131 ss 

III. REGIME JURIDIQUE PENDANT LE BAIL
C. Défauts et Malfaçons

Défauts des AB P. 132 ss	Principe	B est responsable: CO 259 ss applicables
	Remarques	<p>Notion double de défaut</p> <ul style="list-style-type: none"> • AB inaptes à recevoir les AL • AB, avec AL, inaptes à destination finale <p>Ex. TF 4A_208/2015</p> <p>Si dommage aux AL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dommage consécutif au défaut (CO 259e) • Même si B est propriétaire des AL • Compensation: d-i en principe
Malfaçons des AL P. 134 ss	Régime	CO 259 ss pas applicables aux AL
		<p>Si L viole ses obligations, B peut invoquer la partie générale du CO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exécution en nature • Responsabilité contractuelle (CO 97) • Règles sur la demeure (CO 102 ss)

Prof. Blaise CarronBail de locaux nus21

P. 135 ss 

PLAN

I. Notion

II. Régime juridique au début du bail

III. Régime juridique pendant le bail


IV. Régime juridique à la fin du bail

A. Sort des aménagements du locataire

B. Indemnisation du locataire

C. Deux cas particuliers

Prof. Blaise CarronBail de locaux nus22

IV. REGIME JURIDIQUE A LA FIN DU BAIL P. 136 ss 

A. Sort des aménagements du locataire

Régime par défaut
(CO 260a p.a.)

P. 140 ss


- Maintien des aménagements
 - CO 260a II p.a.
- Faculté du L d'en disposer
 - CO 260a III p.a.

Convention de suppression

P. 138 ss

- Admissible? OUI, CO 260a II p.a. (controversé)
- Validité:
 - Forme écrite (CO 260a II p.a.)
- Remarques:
 - Conseil pratiques:
 - Précision (document d'interface)
 - Droit d'option du B
 - Avant la fin du bail
 - Par le L ou par le B aux frais du L
 - Sûreté pour garantir les travaux?

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
23

IV. REGIME JURIDIQUE A LA FIN DU BAIL P. 142 ss 


B. Indemnisation du locataire

Régime légal

- CO 260a III p.a. (controversé)
- Droit dispositif

5 Conditions	Conséquences
AL	Indemnité <ul style="list-style-type: none"> • Nature • Montant
AL non enlevés	
Plus-value (TF 4A_678/2014)	
Plus-value considérable	
Réclamation du locataire	

Prof. Blaise Carron
Bail de locaux nus
24

IV. REGIME JURIDIQUE A LA FIN DU BAIL P. 145 ss 

B. Indemnisation du locataire

Régime conventionnel

- Recommandé en pratique
- Pas d'exigence de forme

Créance en indemnité — Quand? —

- Pouvoir de négociation du L
- Aménagements réutilisables


PAS de créance en indemnité —

- Quand? —
 - Aménagements difficilement réutilisables
- Durée minimale? —
 - Utile
 - Pas obligatoire

Si résiliation extraordinaire avant expiration

- Due au L → pas d'indemnité
- Due au B → d-i (CO 259e, CO 261 III)

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 25

IV. REGIME JURIDIQUE A LA FIN DU BAIL P. 148 ss 

C. Cas particuliers

Protection contre les congés

- L peut-il invoquer les AL pour obtenir annulation du congé (CO 271) ou prolongation du bail (CO 272)?

4 Conditions

- Pas d'indemnité selon CO 260a III
- AL pas encore amortis
- Confiance suscitée par B
- Motif de résiliation non imputable au L

Prof. Blaise Carron Bail de locaux nus 26

CONCLUSION

P. 152 ss

Usage de la **liberté contractuelle**Source: <https://droit-finances.commentcamarche.com>**Contrat de bail** doit comprendre:

1. Document d'interface
2. Définition des AB
3. Définition des AL et obligation de les réaliser
4. Coordination entre bail et contrat d'entreprise pour AL
5. Garanties en faveur du L
6. Garantie en faveur du B
7. Obligation d'entretien des AL par le L
8. Autorisation du B pour rénovation et modification
9. Sort des aménagements en fin de bail
10. Indemnité pour plus-values

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

Prof. Blaise Carron
Av. du 1^{er}-Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Blaise.Carron@unine.ch
www.unine.ch