

FAQ – logement et droit du bail

Le contenu de cette FAQ et de ces vidéos nous est présenté par Léa Pacozzi, ancienne membre du comité de l'UNES, et Christian Dandrès, juriste à l'ASLOCA Genève, membre du comité de l'ASLOCA Suisse, et Conseiller national.

L'ASLOCA est la principale association de défense des locataires, elle regroupe plusieurs dizaines de milliers de personnes, elle existe dans la plupart des cantons. Elle défend à la fois les intérêts politiques de locataires, mais aussi leurs intérêts juridiques avec des permanences qui sont ouvertes aux membres ou aux non-membres, pour pouvoir conseiller les gens et les défendre au besoin.

Le but de ces vidéos et de cette FAQ est de fournir des informations de base pour les étudiant·e·s qui voudraient s'installer en Suisse ou qui seraient déjà et cherchent à louer un appartement, pour leur présenter les risques du droit du bail et leurs droits et comment les faire valoir. Alors ce ne sont pas des vidéos exhaustives, il y a encore du travail de lecture à faire ou des conseils à obtenir auprès de permanences juridiques. Mais ces vidéos permettent de donner quelques bases pour vous permettre d'avoir un déclic et éviter de vous faire rouler pour un bailleur lorsque vous signez des contrats ou que vous quittez un appartement.

En cas de doute, il faut consulter une permanence juridique de l'ASLOCA ou votre association étudiante.

Dans ces vidéos, nous allons passer par les différentes étapes du droit du bail, donc depuis la recherche de logement jusqu'au moment où on quitte son appartement.

Vidéo 1 – Avant la conclusion du bail :

On commence avec notre première vidéo de la série, donc juste avant qu'on ait conclu le contrat de bail.

A quoi faut-il faire attention pendant la recherche d'appartement ?

Il y a pas mal de risques, dès le départ. Tout d'abord, il faut prendre garde aux fausses annonces ou aux chasseurs d'appartements. Il y a, en effet, des personnes qui profitent de la situation de crise de saturation du marché du logement, qui s'en prennent aux personnes mal insérées ou qui ont de la difficulté à trouver un logement pour monnayer des services, qui, parfois, ne le valent pas, ou les monnaient beaucoup trop cher. Donc faites attention à cela, et surtout ne payer rien tant que vous n'avez pas les clés. On a pu constater dans la pratique, que des locataires étaient appâtés par des annonces où on leur demandait de payer plusieurs mois d'avances de loyers, puis que les locataires payaient ces avances mais ensuite n'obtenaient jamais les clés, le prétendu bailleur disparaissait dans la nature et l'argent était perdu et difficile à récupérer.

Alors il y a, quand même, quelques exceptions, notamment la caution. Le bailleur demande souvent la caution avant la remise des clés, pour s'assurer en cas de non-paiement du loyer ou en cas de dégâts causés, qu'il puisse obtenir une réserve. Là attention, la loi prévoit que le versement doit être fait non pas sur le compte du bailleur, mais sur un compte bloqué au nom du locataire. Ce compte sera débloqué à la fin du bail s'il n'y a pas eu de problèmes ou en cas de décision judiciaire.

Il faut aussi veiller à conclure des assurances de responsabilités civiles (RC) ou avoir une assurance qui puisse couvrir les dégâts. C'est quelque chose d'assez important et auquel on ne pense pas souvent. Ce sont des assurances peu coûteuses mais qui peuvent sauver la vie d'un locataire parce que lorsqu'il y a des dégâts importants dans un appartement cela peut se chiffrer à des milliers voire des dizaines de milliers de francs, donc sans assurance de responsabilité civile, cela peut coûter très très cher. Ça vaut donc la peine d'y souscrire, et lorsque le bailleur demande à ce que cela soit fait en amont du contrat, il ne faut pas rechigner à le faire.

Lors de la première rencontre avec la régie, quelles informations la régie ou le bailleur peut me demander en tant que future locataire ?

Alors évidemment, le locataire a droit à la protection de sa personnalité et de ses données. Donc le bailleur peut lui demander des informations pour pouvoir jauger sa solvabilité, comme des fiches de salaire ou des attestations de non-poursuite, ou encore une carte d'identité ou un permis de séjour, par contre, il ne peut pas demander d'informations plus personnelles comme savoir si la personne vit en couple ou pas ou avec des animaux ou d'autres éléments qui relèvent de la vie personnelle des locataires. Ces informations peuvent, parfois, mais il s'agit de circonstances exceptionnelles, être requises, mais pour tout le reste ce sont des informations que le bailleur n'a pas à obtenir et qui appartiennent à la sphère intime du locataire. Si le locataire est confronté à ces questions, je pense qu'il peut ne pas communiquer l'information ou s'il le fait il peut ne pas s'y tenir. On ne peut pas demander à une personne de renoncer à sa vie sentimentale, sexuelle ou affective parce que le bailleur aurait demandé ces informations et qu'elles n'avaient pas été communiquées au début du contrat.

Vidéo 2 – La signature du bail :

Quelle est la forme du contrat de bail ? Est-ce que je dois signer quelque chose ?

La loi ne dit pas qu'il faut signer quelque chose, mais le locataire a tout intérêt à le faire. Dans ce document, qui peut être très simple et non-officiel, il faut au moins mentionner quelques aspects : une description de ce qu'on loue et quels sont les accès aux zones communes comme le salon, la cuisine, la buanderie ou encore le wifi.

Il est aussi très important de conserver les quittances de loyers. Souvent, les étudiant-e-s louent des chambres chez l'habitant en payant de main à main, et il est essentiel de conserver ces quittances pour prouver l'existence du contrat de bail, s'il n'y a pas de contrat écrit. Cette quittance permet aussi de se défendre si le bailleur estime que des choses n'ont pas été payées ou que le loyer aurait été payé en retard.

Quels documents me sont fournis au moment de la signature du contrat ?

Il n'y a qu'une exception à ces contrats non-écrits, c'est la fixation du loyer. Au début du contrat, dans plusieurs cantons où il y a peu de logements disponibles, le bailleur doit remettre une « formule officielle » qui est un avis de fixation du loyer initial. Ce document indique le montant payé par l'ancien locataire, le nouveau loyer et la justification de la hausse éventuelle. Une fois que le locataire a reçu ce document, il peut contester son loyer. Il a 30 jours pour le faire soit dès la remise des clés, soit dès la remise du document. Si le locataire n'a jamais reçu ce document, le contrat existe mais le loyer n'a jamais été fixé, donc le locataire peut demander la « fixation avec effet rétroactif » depuis le début du contrat. Lorsque des chambres sont louées à des étudiant-e-s, il est rare que ce document soit remis, or avoir cela en tête permet de contester le loyer rétroactivement, jusqu'à cinq ans après la fin du contrat.

A quoi d'autre dois-je être attentive à la signature du bail ?

Un des points très importants, est la durée du contrat. Beaucoup de bailleurs font des contrats non-renouvelables aujourd'hui, et il est fondamental pour le locataire de comprendre si son contrat va se renouveler ou pas à la fin. Pour deux choses, d'une part doit-il résilier ou non le contrat, parce que s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée le contrat prend fin sans que le locataire doive donner son congé. C'est important de savoir si en votre absence le bail va continuer, et donc si le loyer sera dû pendant cette période. Il est aussi important parce que si le locataire veut prolonger un bail non-renouvelable, il peut le faire, mais 60 jours avant la fin du contrat. Si le contrat ne mentionne rien il faut partir de l'idée qu'il s'agit d'un contrat renouvelable et à durée indéterminée.

Vidéo 3 – J’emménage :

Le contrat de bail est à présent signé et aujourd’hui j’emménage. Comment se passe l’état des lieux d’entrée ? et à quoi sert-il ?

Les bailleurs font, en principe, un état des lieux d’entrée au moment de la remise des clés. C’est un moment très important pour le locataire, puisque c’est sur cette base-là qu’il sera jugé à la sortie de l’appartement. Il y aura alors une comparaison qui sera faite, entre l’état des lieux d’entrée et de sortie. C’est donc important de faire cet état des lieux de manière assez pointilleuse, de regarder s’il y a des défauts, et de les faire noter.

Si le bailleur ne veut pas prendre de photos, il faut lui demander d’en faire mention dans l’état des lieux écrits. Et il est surtout primordiale de signer ce document même si on n’est pas d’accord avec le contenu. Il faut aussi regarder, de manière générale, comment est décrit l’appartement, voir s’il est décrit comme en ordre, défraîchi ou autre. Il ne faut pas hésiter à faire les remarques et à les noter par écrit sur le document qui est remis. Si c’est un document fait sous format électronique, il faudrait immédiatement, après réception du document, faire un mail à la régie pour signifier que vous avez signé l’état des lieux mais que vous n’êtes pas d’accord sur tel ou tel point et transmettre les photos à l’appui. Ceci permet de garder une trace de l’état de l’appartement au moment où le locataire y entre.

Maintenant que j’ai emménagé, nous allons nous concentrer sur deux thématiques importantes : le loyer et la colocation.

Vidéo 4 – Le loyer :

Nous commençons donc avec la thématique du loyer.

Comment est-ce que je juge que mon loyer est trop élevé à la signature du bail ?

La loi interdit au bailleur de fixer un loyer trop élevé, ou autrement dit « abusif ». Pour juger si le loyer est abusif ou non, on peut regarder, comme indice, le loyer payé par le précédent locataire. Mais une variation importante entre ces deux montants ne suffit pas à contester le loyer. Le loyer est fixé en fonction du rendement du bailleur, donc le rapport entre son investissement et ce qu'il y gagne. Dans le cas d'une chambre louée dans un appartement, il faut aussi regarder le loyer général, puisque votre loyer doit être fixé au prorata de celui-ci, donc selon le nombre de pièces mises à la disposition du locataire. Il faut aussi ajouter que si le bailleur loue la chambre meublée, il peut majorer quelque peu le loyer pour tenir compte de l'usure de ces installations. Mais, en général, ce n'est pas plus de 10% supplémentaires, parce que le locataire principal, autrement dit le bailleur, ne peut pas faire de l'argent sur le dos de son sous-locataire, donc l'étudiant·e.

Si je juge que mon loyer est abusif, qu'est-ce que je peux faire ?

Le locataire a 30 jours pour contester le loyer auprès de l'autorité de conciliation, donc de la commission de consultation en matière de baux et loyers. La contestation peut se faire dès que le locataire a eu connaissance du document de fixation du loyer, qui est remis au début du contrat. Une contestation est une procédure judiciaire, qui nécessite de respecter quelques formes, donc il est vraiment utile d'être conseillé par un juriste et d'aller consulter une permanence juridique. C'est aussi important pour savoir comment faire et ne pas se tromper, parce qu'ensuite la procédure risquerait de ne pas être valable et le locataire aurait entrepris ces démarches en vain.

Est-ce que le loyer peut varier durant le bail ? Donc est-ce que le bailleur peut augmenter mon loyer en cours de bail ?

Oui c'est possible, mais il y a toujours quelques règles de forme à respecter, donc le bailleur doit transmettre un « avis de majoration du loyer et de modification du bail », qui est une formule officielle indiquant l'ancien et le nouveau loyer, la motivation de la majoration, parfois avec la règle du calcul. Lorsque le locataire reçoit ce document, il a 30 jours pour le contester auprès de l'autorité de conciliation.

Est-ce qu'en tant que locataire, je peux demander une baisse de loyer ?

Oui, il s'agit d'un mécanisme symétrique. Donc si les paramètres ont changé, comme le taux d'intérêt de référence ou le coût de la vie, le locataire peut demander une baisse. Mais, malheureusement, aujourd'hui les taux sont plutôt en train de remonter, tout comme l'indice des prix à la consommation du fait de l'inflation, donc c'est plutôt le bailleur qui peut augmenter le loyer et le locataire qui peut s'y opposer, en fonction du contexte et des paramètres qui s'appliquaient au moment de la signature du contrat.

On a évoqué plusieurs types de contestation dans cette vidéo. A qui je peux m'adresser pour m'aider dans ces démarches ?

Dans tous les cas, il est fondamental d'aller voir une permanence juridique de l'ASLOCA, ou un juriste ou un avocat parce que ces règles de forme sont précises et si vous ne les respectez

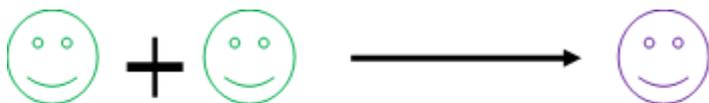
pas vous risquez de perdre vos droits et ensuite de ne plus pouvoir agir. Le délai de 30 jours est un délai de péremption, donc si on le laisse passer et qu'après il y a une erreur et qu'on veut revenir sur la procédure, le délai sera échu et on ne pourra plus le faire.

Il est aussi possible de trouver des permanences juridiques grâce à vos associations estudiantines donc n'hésitez pas à vous adresser aussi à eux.

Vidéo 5 – Colocation et sous-location :

On passe maintenant au chapitre sur la colocation et la sous-location. Est-ce que tu peux, d'abord, m'expliquer les termes de colocation et de sous-location ? A quoi font-ils référence juridiquement parlant ?

Juridiquement, on parle de colocation lorsqu'il y a plusieurs personnes, qui signent ensemble un contrat de bail. Dans ce cas de figure, les colocataires ont les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur. Donc ils doivent aussi, notamment pour la contestation du loyer, agir ensemble pour faire valoir leurs droits. De la même manière, tous les locataires sont responsables en cas, par exemple, de paiements d'éventuelles réparations ou de retard de loyer. Et la particularité c'est que chaque colocataire est responsable pour le tout. C'est important d'avoir cela en tête quand on cosigne un contrat de bail, puisqu'on s'engage parfois pour des choses importantes il faut avoir une relation de confiance avec ses colocataires.



Colocation : deux locataires égaux vis-à-vis du bailleur

La sous-location c'est autre chose, puisqu'on a une personne titulaire du contrat de bail qui fait un nouveau contrat de bail, en tant que bailleur cette fois, pour une sous-location. Elle sous-loue ainsi tout ou une partie du logement contre un loyer. La particularité ici c'est que le locataire principal devient sous-bailleur vis-à-vis du sous-locataire, qui doit faire valoir ses droits auprès de lui et non pas auprès du propriétaire de l'appartement (bailleur principal).



Sous-location : un sous-locataire qui fait valoir ses droits vis-à-vis d'un sous-bailleur ou locataire principal qui fait quant à lui valoir ses droits vis-à-vis du bailleur

Si je sous-loue mon appartement ou une partie de celui-ci, quelles sont mes responsabilités ?

Le locataire principal est responsable des éventuels dégâts ou du non-paiement du loyer vis-à-vis du bailleur principal. Donc c'est important de faire un état des lieux d'entrée au moment où on remet les clés au sous-locataire, pour pouvoir rendre compte de l'état de l'appartement et pouvoir évaluer qui est responsable pour les dégâts. On doit aussi rappeler que lorsque le locataire principal sous-loue une chambre il doit fournir une formule officielle de fixation du loyer initial et que s'il ne le fait pas et le loue trop cher, le sous-locataire peut demander le remboursement du trop-perçu de loyer depuis le début du contrat. Donc même pour une chambre, il est important d'avoir à l'esprit que ce document doit être remis.

Vidéo 6 – Résiliation du bail volontaire

Je souhaite quitter mon logement, quelles sont les procédures ?

Il y a deux types de situation, d'abord, le locataire qui veut quitter son logement à l'échéance du contrat. Il doit alors donner son congé en respectant le préavis, qui est de 3 mois avant la date de renouvellement du contrat, qu'on appelle l'échéance. Il est important de rappeler, qu'il faut donner ce congé par lettre recommandée pour être sûr que le bailleur l'ait bien reçu. Ceci est un élément de preuve important s'il y a une contestation, parce que si on manque l'échéance le bail continue à courir pour une échéance supplémentaire.

L'autre cas de figure, c'est le cas où le locataire veut partir avant l'échéance du contrat. J'ai fini mes études plus tôt, j'ai l'opportunité de partir à l'étranger, et je ne peux pas me permettre de payer deux loyers alors il est possible de quitter son appartement. On peut le faire pour le 15 ou la fin d'un mois, mais il faut alors trouver un locataire de remplacement, qui soit solvable et d'accord de reprendre le contrat aux mêmes conditions et l'appartement en l'état. Ce qui arrive souvent, c'est que la régie reçoive le candidat à la reprise puis lui annonce une augmentation du loyer, dans ce cas le candidat à la location peut retirer sa candidature et le locataire initial est bien libéré de ses obligations. Évidemment ces éléments devront pouvoir être prouvés, il est important de conserver les coordonnées du candidat, le dossier de candidature et une copie de celui remis à la régie. Ceci permet de prouver que le candidat était bien d'accord de reprendre le bail au niveau de loyer initial et en l'état, et que c'est bien le bailleur qui a proposé l'augmentation du loyer.

Dans ce second cas, est-ce que ça peut être utile de soumettre plusieurs candidatures ?

Oui c'est essentiel, parce que comme ça prend un peu de temps pour évaluer le dossier, le propriétaire a en effet 30 jours pour analyser le dossier, le risque c'est que la candidature soit refusée et qu'on doive reprendre le processus, ce qui prend plusieurs mois où on doit continuer à payer le loyer. Donc c'est bien d'avoir plusieurs candidatures et de bien conserver les coordonnées de ces personnes.

Dans le cas d'une sous-location, si je souhaite quitter mon appartement et que j'ai des sous-locataires qui occupent une partie de celui-ci, est-ce que je peux leur transférer mon bail ?

Alors non, si on a un sous-locataire, on peut le proposer au bailleur pour la reprise du contrat de bail, mais le bailleur n'est pas tenu d'accepter cette proposition. Cependant, le locataire principal est obligé de rendre l'appartement vide. Le locataire principal ne peut donc pas se désintéresser de la question et simplement quitter les lieux en proposant son sous-locataire comme candidat à la reprise de bail, parce que si cette candidature est refusée la personne devra être évacuée aux frais du locataire principal ou du sous-locataire. Il faut essayer d'éviter ces ennuis, en discutant avec le sous-locataire et lui expliquant bien qu'il ne pourra pas forcément reprendre le bail.

Vidéo 7 – Résiliation du bail forcée

Je souhaite rester dans mon appartement mais mon bailleur résilie mon contrat, qu'est-ce que je peux faire ?

Le bailleur ne peut pas résilier le contrat sans utiliser une formule officielle, ou un avis de résiliation du contrat de bail. Ce document le locataire peut le contester devant les autorités de conciliation. Attention il n'y a pas possibilité pour le bailleur de chasser un locataire de force. C'est rigoureusement interdit, on ne peut pas évacuer quelqu'un si le bail n'a pas été résilié et surtout s'il n'y a pas de jugement d'évacuation prononcé contre le locataire. C'est aussi important, en cas de jugement, de s'assurer à qui il est adressé entre le locataire et le sous-locataire, par exemple. Si le bailleur n'utilise pas la formule officielle, la résiliation est nulle et ne vaut rien. Dans ce cas, le locataire qui se ferait évacuer doit agir très rapidement pour être réintégré dans l'appartement. Attention, par très rapidement, on veut dire quelques heures, donc ça vaut la peine de courir voir une permanence juridique, pour pouvoir obtenir du juge ou de la police sa réintégration. Si on attend trop longtemps, il n'y plus possibilité de réintégrer son logement et il faudra entamer une procédure judiciaire, qui risque d'être beaucoup trop longue.

Dans le cas d'un contrat à durée déterminée, si je veux rester dans mon logement est-ce que ce sont les mêmes procédures qui s'appliquent ?

Alors c'est la même procédure au sujet de l'évacuation de force. Cependant, dans ce cas, le bailleur n'a pas à notifier la résiliation à l'aide de formule officielle. Donc le locataire ne peut pas s'opposer au congé, mais peut demander une prolongation du contrat. Pour ce faire, il doit respecter une règle de forme, en demandant la prolongation au moins 60 jours avant la fin du contrat. Le bailleur doit recevoir la demande dans ce délai et s'il est dépassé il n'y aura malheureusement plus rien à faire. Si à l'échéance du contrat le locataire n'a pas quitté les lieux, il se retrouve en occupation illicite et peut subir une procédure d'évacuation. Cette procédure prend un peu de temps et le locataire ne sera pas évacué dans les 24h, mais la résiliation étant acté il devra bien finir par partir.

Justement cette prolongation, ce sera uniquement pour une durée limitée ou il s'agit d'un nouveau bail ?

La prolongation en fait, elle est là pour permettre au locataire de trouver une situation de relogement pour atténuer la rigueur de la résiliation du contrat de bail ou de la non-reconduction du contrat. Donc le locataire doit montrer qu'il fait les efforts pour trouver une solution de relogement. Il est important de garder les traces de cette recherche pour la procédure, comme des historiques internet, ou des preuves d'inscription à des fondations de logements estudiantins ou auprès de bailleurs publics ou privés. Mais en tous cas il faut pouvoir prouver que les démarches sont faites pour trouver une solution.

Vidéo 8 – Je déménage

Mon contrat a été résilié, quelle procédure dois-je encore accomplir pour libérer les lieux ?

Assez simplement il faut libérer l'appartement en bon état et le rendre propre. C'est aussi très important de demander un état des lieux de sortie au bailleur et de fixer une date pour la remise des clés.

L'état des lieux doit être fait avec soin et s'il y a des divergences avec le bailleur ou la régie il faut le faire noter, et si ce n'est pas possible de noter, prendre des photos, voire être accompagné d'un témoin. Mais attention même si on n'est pas d'accord ça vaut la peine signer avec des réserves, parce que si on ne signe pas, puis qu'on restitue les clés de l'appartement on aura beaucoup de mal à prouver que des dégâts, que le bailleur voudrait vous faire payer, n'existaient pas au moment de la remise des clés. Donc l'état des lieux est très important, et il sera comparé avec l'état des lieux d'entrée pour voir s'il y a de nouveaux dégâts qui n'existaient pas avant le bail.

Dans le cas, où le bailleur refuse de faire un état des lieux de sortie ou de fixer une date pour la remise des clés, le locataire doit faire lui-même l'état des lieux, avec des photographies des choses qui pourraient poser un problème, et avec des témoins. Il devra aussi restituer les clés par courrier recommandé. De manière pragmatique, on peut coller les clés à une feuille de papier, en prendre une photo où on voit bien le numéro des clés et transmettre ce courrier au bailleur avec accusé de réception pour être sûr que le courrier ne se perde pas. Une fois cela fait, on a la certitude que le loyer va bien s'arrêter, parce que tant que le locataire conserve les clés il doit payer le loyer.

Si ensuite, le bailleur réclame un loyer ou un dédommagement pour des dégâts, ces sommes ne sont pas nécessairement dues et ça vaut la peine de faire une consultation juridique pour voir la situation en détail.

Mon contrat a été résilié et j'ai rendu les clefs de mon appartement, comment libérer ma caution ?

C'est souvent un problème, parce qu'à la fin du bail, le bailleur peut réclamer des retards de loyers ou des frais de dédommagement des dégâts, ou le coût d'une entreprise de nettoyage, et peut ne pas libérer la caution tant que ces coûts n'ont pas été payés. Ensuite, la caution doit être libérée par la banque après 1 an après la remise des clés si le bailleur n'a pas fait valoir ses droits en justice ou par le biais d'une poursuite. Si vous voulez récupérer la caution avant ce terme, c'est à vous de saisir l'autorité de conciliation pour obtenir la libération de cette garantie. Il faut garder à l'esprit que même si vous êtes responsables des dégâts, le bailleur ne peut pas vous faire rembourser la remise à neuf de l'appartement ou de la chose abîmée, puisqu'il faut tenir compte de l'ancienneté du bien. Il y a, en effet, des amortissements prévus par le bailleur et déjà compris dans le loyer. Il y a des tables qui existent pour vous donner une idée de ces coûts, ou alors vous pouvez simplement consulter une permanence juridique.

Vidéo 9 – Les délais

On a évoqué plusieurs délais dans les différentes vidéos, est-ce que tu peux nous expliquer le fonctionnement de ces délais et leur importance ?

Il faut d'abord avoir en tête que le droit du bail est très formaliste et que ces délais, en général de 30 jours : pour la contestation du loyer initial, pour contester une résiliation ou une hausse de loyer, commencent à courir le lendemain du jour où j'aurais pu retirer la lettre recommandée à la poste. Si vous n'allez pas retirer le courrier recommandé, la lettre va revenir à l'expéditeur et le délai va commencer même si vous n'avez jamais physiquement reçu cette lettre. Donc c'est très important d'aller retirer les courriers recommandés. C'est donc aussi important, si vous partez à l'étranger et n'êtes pas disponibles quelques semaines de faire retenir les courriers recommandés au guichet postal et d'aller retirer ce courrier dans les délais, ou alors de donner procuration à un proche pour retirer ces documents. Attention les procédures de procuration nécessitent de se rendre au guichet postal avec une carte d'identité.

Il faut aussi être attentif au fait que dans le droit du bail, il n'y a pas de suspension des délais pendant les périodes estivales ou les fêtes de fin d'année. C'est un des rares cas en droit suisse, où il n'y a pas de suspension, donc faites vraiment le nécessaire quand vous partez à l'étranger, c'est-à-dire de faire retenir le courrier ou de prévenir le bailleur de votre départ, pour qu'il vous contacte à votre adresse de destination ou par mail.

Ensuite, au sujet du calcul des délais il y a deux types de situation. Lorsque c'est une hausse de loyer et que je retire mon courrier recommandé dans le délai de 7 jours, le délai commence à courir au moment où je retire le courrier dans cette période de garde. Dans le cas d'un congé, c'est plus complexe, puisqu'il s'agit du lendemain du jour où j'aurais pu aller chercher le courrier. Donc si je peux aller retirer mon courrier le lundi, le délai commence à courir dès le mardi même si je ne suis allé chercher le courrier que le jeudi.

Dans le droit du bail, il faut être très attentif à ces délais, puisque ce sont des délais de péremption, ce qui veut dire que si vous les manquez, il n'y a plus rien à faire et vous perdez vos droits.

Enfin, nous vous rappelons que toutes ces informations s'appliquent à un cadre général et conventionnel, donc en cas de doute nous vous conseillons de consulter une permanence juridique soit via l'ASLOCA soit via votre association étudiante