



Propriétaire, je pars à l'étranger et souhaite louer mon logement durant mon absence. Comment procéder pour retrouver l'usage de mes locaux à mon retour?

Lorsque vous souhaitez louer votre bien durant une période bien définie, un bail de durée déterminée peut être conclu. Le caractère déterminé du bail a pour conséquence que celui-ci prend automatiquement fin à l'échéance fixée dans le contrat, sans qu'une résiliation de l'une ou l'autre des parties soit nécessaire. Le locataire est toutefois en droit de demander à l'autorité de conciliation, soixante jours avant le terme prévu du contrat, la prolongation de ce dernier « lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient » (art. 272 al. 1 CO).

Il demeure possible pour le bailleur de mettre fin au contrat de manière anticipée, notamment si le locataire manque de diligence et d'égards envers les voisins. Il en est de même en raison du non paiement du loyer par le locataire. Dans pareil cas, le locataire peut en outre être tenu de verser des dommages-intérêts au bailleur équivalents au montant des loyers dus jusqu'au terme fixé par le contrat, lorsque la relocation s'avère difficile.

Le loyer fixé dans le bail de durée déterminée ne peut être modifié durant toute la durée du contrat, sauf en cas d'accord entre les parties. Demeure la possibilité de prévoir dans le contrat une clause d'échelonnement (un échelon par année exprimé en franc) ou d'indexation (fondée sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation), ce qui nécessite des durées déterminées minimales de respectivement trois et cinq ans.

La signature d'un bail de durée déterminée semble ainsi constituer la meilleure solution pour retrouver l'usage de son logement à une date précise. Cette précaution ne saurait toutefois être considérée comme une garantie à 100 %, compte tenu des possibilités de prolongation offertes par la loi.

Le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Faubourg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90)