

CH_VB 2001-1498 5509 vom 5. September 2001

Bundesverwaltung, 2001-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_2001-1498_5509

FR: CH_VB 2001-1498 5509 du 5 septembre 2001

IT: CH_VB 2001-1498 5509 del 5 settembre 2001

Erwägungen

E. 1

Les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer du 18 décembre 2000 pour les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du canton du Valais, sont déclarées de force obligatoire générale².

E. 2

Des tirés à part de la déclaration de force obligatoire peuvent être obtenus à l'EDMZ, 3003 Berne.

E. 3

RS 220

Déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer 5510 2 Elles ne s'appliquent pas aux villas de six pièces et plus (cuisine non comprise), aux appartements de luxe de six pièces et plus (cuisine non comprise), ainsi qu'aux appartements de vacances loués pour une période de trois mois ou moins. Art. 4 1 La législation de droit public de la Confédération ou d'autres collectivités publiques ayant pour but d'encourager la construction de logements prime sur les dispositions du contrat-cadre 2 L'application du contrat-cadre à des coopératives doit respecter leur but et leurs dispositions statutaires. Art. 5 Le présent arrêté entre en vigueur le 1er décembre 2001 et a effet jusqu'au 30 juin 2008. Art. 6 Le présent arrêté est notifié aux parties contractantes. Il sera publié dans la Feuille fédérale avec les dispositions du contrat-cadre du 18 décembre 2000 déclarées de force obligatoire générale.

E. 5

Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.

E. 6

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

E. 7

A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

Déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer 5512 Art. 3 Etat des lieux d'entrée (art. 256 et 256a CO) 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 A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. 3 Il fait partie intégrante du bail. 4 A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.* 5 Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance. Art. 4 Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO) 1 Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.* 2 Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.* 3 Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.* Art. 5 Inspection et visite de la chose (art. 257h CO) 1 Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.* 2 Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci. 3 Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée. 4 Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés. Art. 6 Assurance Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.

* Les dispositions écrites en italique sont exclues de la déclaration de force obligatoire générale, car elles sont déjà contenues dans le droit du bail du code des obligations.

Déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer 5513 Art. 7 Travaux

E. 7.1

Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO) 1 Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformations. 2 Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours. 3 Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus. 4 Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment. 5 Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

E. 7.2

Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO) 1 Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. * 2 Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires. Art. 8

Sous-location (art. 262 CO) 1 Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO. 2 Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande. Art. 9 Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO) 1 Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable

et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire, Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. 2 Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

* Les dispositions écrites en italique sont exclues de la déclaration de force obligatoire générale, car elles sont déjà contenues dans le droit du bail du code des obligations.

Déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer 5514 3
En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré. Art. 10 Restitution de la chose (art. 267 CO) 1 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés. 2 Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances. 3 Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides. Art. 11 Dispositions relatives au logement familial 11.1 Résiliation par le locataire (art. 266m CO) Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.* 11.2 Résiliation par le bailleur (art. 266n CO) 1 Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés, à chacun des conjoints. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle. 2 A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires. 3 Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint. 11.3 Adhésion du conjoint 1 Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte. 2 Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial. 3 En cas de divorce, l'art. 121 al. 2 CC est applicable.*

* Les dispositions écrites en italique sont exclues de la déclaration de force obligatoire générale, car elles sont déjà contenues dans le droit du bail du code des obligations.

Déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer 5515 4
En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage. 18 décembre 2000 ASLOCA – Fédération romande: Michel Bise Nils de Dardel Fédération romande immobilière: Pierre Felicite-Ivanes Claudine Amstein Union Suisse des professionnels de l'immobilier: Jean-Marie Progin Christophe Reymond

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amdruckschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Arrêté du Conseil fédéral <bd> relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 2001 Année Anno Band 1 Volume Volume Heft 41 Cahier Numero Geschäftsnummer --- Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum 16.10.2001 Date Data

E. 10

125 727 Die elektronischen Daten der Schweizerischen Bundeskanzlei wurden durch das Schweizerische Bundesarchiv übernommen. Les données électroniques de la Chancellerie fédérale suisse ont été reprises par les Archives fédérales suisses. I dati elettronici della Cancelleria federale svizzera sono stati ripresi dall'Archivio federale svizzero.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.