

CH_VB 2008-1361 5289 vom 25. Juni 2008

Bundesverwaltung, 2008-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_2008-1361_5289_

FR: CH_VB 2008-1361 5289 du 25 juin 2008

IT: CH_VB 2008-1361 5289 del 25 giugno 2008

Erwägungen

E. 1

Les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer du 12 décembre 2007 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

La déclaration de force obligatoire générale porte sur les art. 1 à 11.4 des dispositions paritaires romandes pour habitation, à l'exclusion des dispositions suivantes qui correspondent à celles du code des obligations³: a. art. 3, al. 1 et 4; b. art. 4; c. art. 5, al. 1; d. art. 7.2, al. 1; e. art. 11.1; f. art. 11.3, al. 3.

E. 3

RS 220

E. 4

RS 220

Déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. ACF 5290 Art. 3 1 Les dispositions déclarées de force obligatoire générale s'appliquent aux baux à loyer portant sur des habitations. 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), ni aux appartements de vacances loués pour une période de trois mois au plus. 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 les dispositions du contrat-cadre. 2 L'application du contrat-cadre à des coopératives doit respecter leur but et leurs dispositions statutaires. Art. 5 L'arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001 relatif à l'autorisation de dérogation à des dispositions impératives du droit du bail⁵ est abrogé. Art. 6 Le présent arrêté entre en vigueur le 1er juillet 2008 et a effet jusqu'au 30 juin 2014. Art. 7 Le présent arrêté est notifié aux parties contractantes et publié dans la Feuille fédérale avec les dispositions du contrat-cadre du 12 décembre 2007 déclarées de force obligatoire générale. 25 juin 2008 Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Pascal Couchepin
La chancelière de la Confédération,
Corina Casanova

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 et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. ACF 5292 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 et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. ACF 5293 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.

* 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 et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. ACF 5294 2 Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. 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.

* 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 et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. ACF 5295 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.* 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. 11.4 Partenariat enregistré Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

E. 12

décembre 2007 ASLOCA – Fédération romande:

Alain Berset Carlo Sommaruga

Fédération romande immobilière:

Christian Blandenier Olivier Feller

Union Suisse des professionnels de l'immobilier:

Francis Godel Olivier Rau

* 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 et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. ACF 5296

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Arrêté du Conseil fédéral relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat- cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 2008 Année Anno Band 1 Volume Volume Heft 26 Cahier Numero Geschäftsnummer --- Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum 01.07.2008 Date Data Seite 5289-5296 Page Pagina Ref. No 10 141 933 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.