

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

du 25 juin 2008

Le Conseil fédéral suisse,

vu les art. 3, 4, al. 1, et 7, al. 1, de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale¹,

arrête:

Art. 1

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.

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.

³ Les articles suivants des dispositions paritaires romandes pour habitation peuvent déroger aux dispositions impératives du code des obligations⁴:

- a. art. 2, al 6;
- b. art. 9, al 2.

Art. 2

La déclaration de force obligatoire générale s'étend aux cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et aux sept districts de langue française du canton du Valais.

¹ RS 221.213.15

² Des tirés à part de la déclaration de force obligatoire peuvent être obtenus auprès de l'OFCL, Vente des publications fédérales, 3003 Berne.

³ RS 220

⁴ RS 220

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 1^{er} 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

⁵ FF 2001 4704

Dispositions paritaires romandes pour habitation

Art. 1 Paiement du loyer (art. 257c CO)

¹ Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

² Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que les loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Art. 2 Sûretés (art. 257e CO)

¹ Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

² Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

³ Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

⁴ Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

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.

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.

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.

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.

Art. 7 Travaux

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.

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.

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.

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.

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
