

# LE BAIL A LOYER

## GÉNÉRALITÉS ET ASPECTS PRATIQUES

OAV, Conférence du stage

Visioconférence le 3 mai 2021

Lausanne

Xavier Rubli, avocat, spécialiste FSA droit du bail

## PLAN

---

### Introduction

#### I. Généralités

#### II. Contestation du loyer abusif et défauts

#### III. Résiliations

### Conclusion

## INTRODUCTION

---

### Les ouvrages de référence (en français)

- Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, éd. Bohnet/Carron/Montini

a.k.a «Le CPra»

- Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, 2019

a.k.a «Le Lachat» ou «Le Grand Bleu»

- Lachat/Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019

## Les ouvrages de référence (auf Deutsch)

- Higi/Bühlmann/Wildisen, die Miete (art. 253-265 OR et 266-268b OR), 2020 et Higi, die Miete (269-270e OR et 271-274g OR), 1998 et 1996, Zürcher Kommentar

a.k.a «Le Higi» ou «der Kommentar Higi»

- Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 2018

a.k.a «Le SVIT»

- Weber, die Miete, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, 2019

## INTRODUCTION

---

### Newsletter

- Newsletter Bail.ch, UNINE, Séminaire sur le droit du bail (gratuit)
- mp-Newsletter (kostenlos)

### Revues

- Droit du bail, UNINE, Séminaire sur le droit du bail
- Cahiers du bail, Chambre vaudoise immobilière CVI
- Mietrechtspraxis mp

## INTRODUCTION

---

*Quelques petits «secrets»...*

**«La partie générale, la partie générale, la partie générale!»**

de (à peu près) Me Philippe Conod, spécialiste FSA en droit du bail et apiculteur

**«Vive la résolution à l'amiable des conflits!»**

de (à peu près) Me David Lachat

# PLAN

---

## Introduction

### **I. Généralités**

- a. Les règles applicables au bail à loyer
- b. Le contrat de bail
- c. Les parties
- d. La cession de l'usage et l'objet du bail
- e. La durée du bail
- f. Le loyer et les frais accessoires
- g. Les formules officielles
- h. Procédure et autorités

### II. Contestation du loyer abusif et défauts

### III. Résiliations

## Conclusion

## I. GENERALITES

### a. Les règles applicables au bail à loyer

---

- **Le contrat** (voir un exemple ci-dessous)
- **La loi**
  - Dispositions générales du CO
  - Dispositions spéciales: art. 253 ss CO
  - Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)



La très grande majorité des dispositions du droit du bail à loyer sont **impératives** (absolument ou relativement)

Ex. contestations du loyer initial ou des majorations de loyer; forme des congés; montant maximal des sûretés

## I. GENERALITES

### a. Les règles applicables au bail à loyer

---

- **L'usage local**

Ex. termes de paiement du loyer, termes de congé

- **Les contrats-cadres**

accords paritaires entre milieux immobiliers et organisations de locataires

déclaration de force obligatoire générale; dérogation possible à certaines normes impératives du CO

Vaud:

Contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud

a.k.a «Les RULV»

## I. GENERALITES

### b. Le contrat de bail

---

#### Art. 253 CO

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer.

#### Prestations essentielles du bail:

- Cession de l'usage
- Le paiement d'un loyer

## I. GENERALITES

## b. Le contrat de bail

**BAIL A LOYER**

entre LE BAILLEUR

Représenté par

et LE LOCATAIRE  
COLOCATAIRE(S)

Immeuble

|                                                                                                                              |                    |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Ancien locataire                                                                                                             | Nombre d'occupants | Surface habitable approximative |
| Objet                                                                                                                        |                    |                                 |
| Destination des locaux                                                                                                       |                    |                                 |
| Locaux, dépendances ou surfaces mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir (prêt à usage; voir clause 6.6 ci-après) |                    |                                 |
| 1. <b>Durée.</b> Le bail commence à midi le<br>et se termine à midi le                                                       |                    |                                 |

# I. GENERALITES

## b. Le contrat de bail

### 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour \_\_\_\_\_ sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins \_\_\_\_\_ à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

### 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

#### 3.1 A l'adresse :

Sur le compte :

#### 3.2 Loyer net

|     | annuel | trimestriel | mensuel |
|-----|--------|-------------|---------|
| Fr. | _____  | _____       | _____   |

#### 3.3 Frais de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) Cf. art. 5

acompte :

**OU**

forfait :

|     |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|
| Fr. | _____ | _____ | _____ |
|-----|-------|-------|-------|

|     |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|
| Fr. | _____ | _____ | _____ |
|-----|-------|-------|-------|

#### 3.4 Divers

|     |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|
| Fr. | _____ | _____ | _____ |
|-----|-------|-------|-------|

#### 3.5 Garage, parking

|     |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|
| Fr. | _____ | _____ | _____ |
|-----|-------|-------|-------|

#### 3.6 Total

|     |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|
| Fr. | _____ | _____ | _____ |
|-----|-------|-------|-------|

#### 3.7 Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire :

Indice suisse des prix à la consommation :

Charges d'exploitation arrêtées au :

### 4. Garantie (art. 2 RULV)

#### 4.1 Montant : Fr. \_\_\_\_\_

#### 4.2 Adresse du garant ou dépositaire :

#### 4.3 Nature de la garantie :

## I. GENERALITES

### b. Le contrat de bail

#### 5. Frais accessoires

Le locataire prend en charge les frais de chauffage et d'eau chaude selon les modalités prévues aux articles 4 à 8 de l'OBLF.

Il participe en outre, avec les autres locataires, au paiement des frais accessoires suivants :

- taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation);
- taxe d'égout;
- taxe relative au tri, à l'évacuation et au traitement des déchets;

ainsi que :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

Lorsque les frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires sont perçus à forfait, aucun décompte annuel ne sera établi par le bailleur.

Les frais administratifs pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et eau chaude sont prévus dans les directives cantonales. Ceux pour l'établissement du décompte annuel de frais accessoires s'élèvent au taux usuel de 5 % sur le montant global des frais (HT).

## I. GENERALITES

### c. Les parties

---

- Le bailleur/la baileresse
- Le locataire/la locataire
- Bail commun



un.e colocataire n'est pas forcément le/la co-titulaire du bail  
mais souvent un.e sous-locataire

## I. GENERALITES

### d. La cession de l'usage et l'objet du bail

---

- Droit d'utiliser la chose (pas de droit de propriété)

Ex. d'usage: habitation, commerce

- Usage soigneux des locaux et égards envers les voisins
- Usage normal

Ex. droit d'héberger ses proches et des animaux domestiques, de regarder la télévision et d'écouter la radio à un volume normal, de fumer(?)

- Objet de la location (chose louée)

Ex. l'appartement de 3.5 pièces au 3<sup>e</sup> étage

- Usage des locaux s'étend à ses accessoires: cave, grenier, locaux communs de l'immeuble (buanderie, escalier, ascenseur...)

## I. GENERALITES

### e. La durée du bail

---

- **Le bail est un contrat de durée**
- Bail à durée déterminée ou à terme fixe (CDD) → le bail prend fin sans congé
- Bail à durée indéterminée (CDI) → le bail prend fin moyennant la notification d'un congé
- **Requalification** d'un CDD en CDI?

## I. GENERALITES

### f. Le loyer et les frais accessoires

---



Sans paiement du loyer, il n'y a pas de bail → pas de bail gratuit

- **Le loyer** = rémunération due par le locataire pour la cession de l'usage de la chose et son entretien
- Le loyer doit être payé que le locataire utilise ou non la chose
- Date du paiement: 257c CO: à la fin de chaque mois, mais au plus tard à la fin du bail; en pratique: par mois d'avance (voir RULV)
- Retard, non paiement? → locataire en demeure, résiliation extraordinaire possible

## I. GENERALITES

### f. Le loyer et les frais accessoires

---

- Loyers libres vs loyers contrôlés
- **La contestation du loyer abusif**: loyer abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée

Critères fondés sur les coûts ou sur le marché

- **Frais accessoires** (frais en rapport avec l'utilisation de la chose)
  - Les classiques: chauffage, eau chaude
  - Conciergerie, électricité des communs, maintenance des ascenseurs, entretien du jardin commun, etc.
  - Paiement par acompte avec décompte annuel ou forfait

## I. GENERALITES

### g. Les formules officielles

---

- **De congé**
  - Obligatoire dans toute la Suisse
- **De majoration de loyer**
  - Obligatoire dans toute la Suisse
- **En cas d'autre modification unilatérale du bail**
  - Obligatoire dans toute la Suisse
- **De fixation du loyer initial**
  - Obligatoire dans certains cantons pour les baux d'habitation (Genève, Fribourg, Neuchâtel, Nidwald, Vaud, Zurich et Zoug)

Si pas utilisées? Nullité

## I. GENERALITES

### h. Procédure et autorités

---

- **Procédures**

- ordinaire
- **simplifiée**
- sommaire

- **Autorités**

- Commission de conciliation en matière de baux à loyer
- Tribunal des baux
- Juge de paix
  - Expulsion si résiliation faute de paiement du loyer
  - Exécution forcée (sauf si exécution directe)

.

# PLAN

---

## Introduction

### I. Généralités

### II. Contestation du loyer abusif et défauts

- a. Généralités
- b. Cas 1
- c. Cas 2

### III. Résiliations

## Conclusion

## II. CONTESTATION DU LOYER ABUSIF ET DEFAULTS

### a. Généralités

---

#### A) Contestation loyer abusif

Si le locataire estime que son loyer est abusif il a trois possibilités:

- Contester le loyer initial ou demander la fixation judiciaire du loyer initial nul
- Demander une baisse de loyer
- S'opposer à une hausse de loyer

## II. CONTESTATION DU LOYER ABUSIF ET DEFAULTS

### a. Généralités

---

#### B) Défauts de la chose louée

Art. 256 al. 1 CO: 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, et de l'entretenir dans cet état.

Défaut = tout ce qui s'écarte de cet état approprié

Droits du locataire:

- Remise en état de la chose
- Réduction ou suppression du loyer
- Dommages-intérêts
- Résiliation anticipée du bail
- Consignation du loyer

## II. CONTESTATION DU LOYER ABUSIF ET DEFAULTS

### b. Cas 1

---

La bailleresse Swissdeath SA est propriétaire depuis 2007 d'un bâtiment construit en 1968. Depuis la construction, l'immeuble n'a été que peu entretenu. En 2018, des travaux dits de «rénovation» sont entrepris. Au programme: réfection des façades; remplacements des colonnes de chutes, des fenêtres, de la chaudière; mise aux normes des portes palières; création de balcons; réfection des salles de bains et des cuisines.

Après deux ans de travaux, les locataires se voit notifier une hausse de 30% à 50% de leur loyer et généreusement offrir un mois de loyer gratuit pour les nuisances subies.

Peu enthousiastes, les locataires s'interrogent sur leurs droits...

Quid si Swissdeath SA était propriétaire depuis 1968?

## II. CONTESTATION DU LOYER ABUSIF ET DEFAULTS

### c. Cas 2

---

Fabien H. est propriétaire d'un immeuble de 6 logements dans un quartier chic de Lausanne.

Depuis 2013, MM. Blake et Mortimer sont locataires d'un des appartements de 2.5 pièces (39 m<sup>2</sup>) qu'ils louent Fr. 1500.- (loyer net) par mois. Leur bailleur ayant refusé de repeindre leur chambre couverte de moisissures - il estimait qu'«un peu d'humidité n'a jamais tué personne» -, les locataires consultent une association de défense des locataires; celle-ci les informe, en passant, qu'une formule officielle aurait dû leur être remise lors de la conclusion de leur bail...

Blake et Mortimer se demandent s'ils n'auraient pas payé un loyer trop élevé depuis 8 ans et ce qu'ils peuvent faire...

# PLAN

---

## Introduction

### I. Généralités

### II. Contestation du loyer abusif et défauts

### III. Résiliations

- a. Généralités
- b. Cas 3
- c. Cas 4

## Conclusion

### III. RESILIATIONS

#### a. Généralités

---

#### Résiliation ordinaire

Pour l'échéance

Si congé par le locataire → par écrit

Si congé par le bailleur → au moyen d'une formule officielle

30 jours pour contester

Annulation si contraire à la bonne foi (271 et 271a CO)

Prolongation

→ 4 ans (habitations)

→ 6 ans (locaux commerciaux)

### III. RESILIATIONS

#### a. Généralités

---

#### Résiliation extraordinaire

##### A) 6 hypothèses de congé anticipé (liste exhaustive) par le bailleur

- En cas de retard dans le paiement du loyer
- Si violation par le locataire du devoir de diligence vis-à-vis de la chose louée ou envers les autres locataires de l'immeuble
- Pour justes motifs
- En cas de changement de propriétaire,
- En cas de faillite du locataire
- Si le bailleur est en sursis concordataire

##### B) 5 hypothèses de congé anticipé (liste exhaustive) par le locataire

- En cas de défaut (grave) de la chose louée
- Pour justes motifs
- En cas de décès du locataire
- Pendant la prolongation du bail
- Si le locataire est en sursis concordataire

### III. RESILIATIONS

#### a. Généralités

---

#### Résiliation extraordinaire

Si les conditions de la norme sur laquelle le bailleur s'appuie pour résilier le bail ne sont pas remplies, le congé est **inefficace**.

Inefficacité (forme de nullité) peut être soulevée en tout temps

Un congé extraordinaire inefficace ne peut pas être transformé en une résiliation ordinaire valable.

En principe, pas de prolongation si le congé anticipé est validé.

### III. RESILIATIONS

#### b. Cas 3

---

Mme Olena Tyrell et son fils Mace sont colocataires d'un appartement à Lausanne depuis près de 50 ans.

Mme et M. Lannister, bailleurs, résilient le bail pour la prochaine échéance en invoquant le besoin propre de leur fille et leur fils. Mace Tyrell ne souhaite pas contester le congé.

Que peut et doit faire la locataire qui elle ne veut pas quitter son logement?

(en sachant que s'attacher les services d'un dragon n'est pas une solution)

### III. RESILIATIONS

#### c. Cas 4

---

Sur un malentendu ça peut marcher. Sàrl est locataire d'un local commercial à Vevey depuis 2014 dans lequel elle exploite un restaurant.

En mai 2018, les loyers d'avril et mai ne sont pas payés. La bailleresse Onestpaslabbé pierre SA met en demeure la locataire en la menaçant de résilier le bail de manière anticipée si les loyers d'avril et mai ne sont pas payés.

Dans le délai de 30 jours depuis la notification de l'avis comminatoire les loyers ne sont pas versés. Le bail est résilié sans respecter l'échéance contractuelle.

La bailleresse souhaite savoir si elle a tout fait juste et ce qu'elle peut faire pour faire déguerpir la locataire.

### III. RESILIATIONS

#### b. Cas 4

---

Quid si la mise en demeure a été donnée en mai 2020 et que les loyers d'avril et mai n'ont pas été payés en raison d'une pandémie mondiale?

Que peut faire la locataire (alors que le congé n'a pas encore été donné)?

# PLAN

---

## Introduction

### I. Généralités

### II. Contestation du loyer abusif et défauts

### III. Résiliations

## Conclusion

# MERCI DE VOTRE ATTENTION !

---

Xavier Rubli  
Avocat  
Grand-Chêne 4  
CP 7283  
1002 Lausanne  
[xrubli@r-associes.ch](mailto:xrubli@r-associes.ch)  
0213453640