

Le bail à loyer

Remerciements

Les auteurs remercient chaleureusement toutes les personnes qui les ont aidés dans la rédaction et la préparation de ce livre et en particulier :

- Alain Ribordy, avocat à Fribourg, qui a rédigé une première version des chapitres 16 et 27 à 33.
- Boris Lachat, coauteur du livre sur la procédure, paraissant simultanément au présent ouvrage, qui a rédigé une première version du chapitre 6 consacré à la procédure.
- Carlo Sommaruga qui, en sa qualité de secrétaire général de l'ASLOCA Romande, a organisé le travail, préparé les annexes du livre et présidé à sa diffusion.
- Luc Recordon, avocat au Barreau vaudois, Ingrid Cueva Molnar, Raphaël Jacob, Soile Santamaria et Marguerite Le Bastart de Villeneuve, avocats au Barreau de Genève; ils ont relu plusieurs chapitres et vérifié les notes de bas de page, travail fastidieux, s'il en est.
- Renaud Jaccard, juriste à l'ASLOCA-Vaud, a assumé avec brio la lourde tâche de relire l'intégralité de l'œuvre pour en déceler les imperfections en tous genres et s'assurer de sa cohérence. Il a également relu les index.
- Leurs familles qui ont supporté pendant de très (trop) longs mois les absences et sautes d'humeur des auteurs, liées à la rédaction de l'ouvrage.

David Lachat
et
Karin Grobet Thorens, Xavier Rubli et Pierre Stastny

Le bail à loyer

Edition 2019



ÉDITIONS DE L'ASLOCA ROMANDE

Suggestion de citation :

« D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. ... ».

Ou, selon les chapitres « D. Lachat / coauteur, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p... »

Le lecteur trouvera sur les pages de gauche de l'ouvrage le nom de l'auteur qui a rédigé, le cas échéant, le chapitre concerné, aux côtés de D. Lachat.

© Editions de l'ASLOCA Romande, Le bail à loyer, Lausanne 2019
ISBN 978-2-8399-2376-7

Table des matières

Bibliographie générale	21
Principales abréviations utilisées	25
Avant-propos	29
Avertissement	31

Chapitre 1 Le droit du bail: historique, contexte et tentatives de révision

1. Le droit privé et la protection des locataires	35
2. Le marché du logement en Suisse	37
3. Le droit du bail et la protection des locataires jusqu'en 1990	38
4. La révision du droit du bail de 1990	39
5. Les bases constitutionnelles	42
6. L'entrée en vigueur du Code de procédure civile	43
7. Les tentatives de révision du droit des loyers: des naufrages à répétition	44
8. Les projets aujourd'hui à l'étude	48

Chapitre 2 La définition du bail à loyer; la délimitation par rapport à d'autres contrats

1. La définition et les éléments essentiels du bail à loyer	54
1.1 La définition	54
1.2 Les parties au contrat	54
1.3 La cession de l'usage	57
1.4 La chose louée	64
1.5 La durée	65
1.6 Le loyer	67
2. La distinction entre le bail à loyer et d'autres contrats	69
3. Les contrats comportant un aspect de bail	74

Chapitre 3 Le bail commun (cobailleurs et colocataires)

1. Généralités	85
2. Les cobailleurs	88
2.1 Les rapports internes entre les cobailleurs	88
2.2 Les rapports externes entre les cobailleurs et leur locataire	91
3. Les colocataires	94
3.1 Les avantages et les inconvénients de la colocation	94
3.2 Les rapports internes entre les colocataires	96
3.3 Les rapports externes entre les colocataires et leur bailleur	99
4. La fin du bail commun	103

Chapitre 4 Le panorama des règles applicables au bail à loyer

1. Le contrat	109
2. La loi	110
3. L'usage local	114
4. Les contrats-cadres	115
4.1 Généralités	115
4.2 Le contrat-cadre romand de baux à loyer (CCR) (Annexes V et VI)	118
4.3 Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV)	120
5. Les relations entre les diverses sources du droit du bail	121

Chapitre 5 Le champ d'application du droit du bail

1. Dans le temps	126
1.1 Introduction	126
1.2 Les règles applicables	126
2. Dans l'espace	127
2.1 Le droit applicable (droit international privé)	127
2.2 Le for (le tribunal compétent)	128
3. Quant à la nature du contrat	129
4. Quant à l'objet du contrat	130
4.1 Les choses immobilières et mobilières	130
4.2 Les logements	131
4.3 Les locaux commerciaux	141
4.4 Les objets loués avec un logement ou un local commercial	146

Chapitre 6 Les autorités et la procédure

1. Avertissement	152
2. Concilier d'abord, plaider ensuite	153

3. Les autorités paritaires de conciliation	157
3.1 Composition	157
3.2 Tâches	157
3.3 Compétence en raison du lieu	161
3.4 Compétence en raison de la matière	163
3.5 Procédure	164
4. Les autorités judiciaires de première instance	167
4.1 Saisine des autorités judiciaires de première instance	167
4.2 Composition et compétence des autorités de première instance en matière de bail à loyer	169
4.3 Frais, dépens et valeur litigieuse	170
4.4 Procédure simplifiée	172
4.5 Procédure ordinaire	176
4.6 Procédure sommaire	178
5. Les voies de recours	181
5.1 Généralités	181
5.2 Appel	182
5.3 Recours, révision, interprétation	183
5.4 Recours au Tribunal fédéral	185
6. L'exécution des jugements	187

Chapitre 7 La conclusion du contrat de bail

1. La recherche d'un appartement ou d'un local commercial	193
2. Les démarches et les pourparlers préalables	195
3. L'offre et l'acceptation	200
4. La forme du contrat de bail	203
4.1 Les principes	203
4.2 Le bail écrit	204
4.3 L'annotation du bail au registre foncier	207
4.4 Le bail oral	209
4.5 Le bail tacite	210
5. La conclusion du bail du logement de la famille	211
6. Les vices dans la conclusion du bail	212

Chapitre 8 Les transactions couplées

1. Généralités	217
2. Définition et formes	219
3. Les transactions couplées nulles	220
4. Les conséquences de la nullité	226

Chapitre 9 La délivrance de la chose louée; le retard et l'impossibilité	
1. La date de la remise des locaux	231
2. Le retard	233
3. L'impossibilité de délivrer la chose louée	237
Chapitre 10 L'état des lieux d'entrée	
1. Le procès-verbal d'état des lieux d'entrée	243
2. Quelques conseils pratiques	244
3. Le droit de regard sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie du précédent locataire	247
4. Le droit de regard sur le loyer du précédent locataire	249
Chapitre 11 La notion de défaut de la chose louée	
1. Définitions	256
2. La location de locaux « bruts »	263
3. Exemples de défauts de la chose louée	266
4. La classification des défauts	268
Chapitre 12 Les devoirs du locataire en cas de défaut de la chose louée	
1. L'obligation d'aviser le bailleur	279
2. L'obligation de tolérer les visites	285
3. L'obligation de tolérer des travaux	287
4. L'obligation du locataire d'exécuter à ses frais certains travaux	291
Chapitre 13 Les droits du locataire en cas de défaut de la chose louée	
1. Généralités	299
2. La remise en état des locaux	306
3. La réduction ou la suppression du loyer	311
4. Les dommages-intérêts	322
5. La résiliation anticipée du bail	326
6. La prise en charge du procès intenté par un tiers	331
7. La consignation du loyer	334
7.1 Historique	334
7.2 Offices de consignation	335
7.3 Conditions de la consignation	336
7.4 Exercice du droit de consignation	339
7.5 Validation de la consignation	341

Chapitre 14 La rénovation et la modification de la chose louée par le bailleur

1. La distinction entre l'entretien, la rénovation et la modification de la chose louée	347
2. La genèse de l'art. 260 CO	350
3. Les cas où le locataire doit accepter une rénovation	352
4. La conduite des travaux	358
5. Le droit du locataire à une réduction de loyer et à des dommages-intérêts	359
6. Le caractère impératif de l'art. 260 CO	360

Chapitre 15 Le paiement du loyer

1. Généralités	366
2. La date du paiement	373
3. Le paiement par compensation	378
4. La poursuite pour les loyers	383
5. Le retard dans le paiement du loyer et la résiliation du bail (p.m.)	385
6. Le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux	386

Chapitre 16 Les frais accessoires

1. Généralités	400
2. La convention de frais accessoires	403
3. La facturation et le paiement des frais accessoires	405
4. Le principe du coût effectif	408
5. La répartition des frais accessoires entre les locataires	410
6. Le décompte des frais accessoires	414
7. Le droit de regard du locataire	419
8. La modification des frais accessoires	420
9. Les litiges relatifs aux frais accessoires	423

Chapitre 17 Les garanties fournies par le locataire

1. Les garanties du bailleur en général	429
2. Les sûretés fournies par le locataire (« la garantie »)	432
2.1 Généralités	432
2.2 La constitution des sûretés	434
2.3 La libération des sûretés	440
2.4 Le caractère impératif de l'art. 257e CO	444
2.5 Les législations cantonales complémentaires	444

3. Les assurances de cautionnement et le contrat collectif de garantie de loyer	446
---	-----

Chapitre 18 Le montant du loyer: généralités

1. Les différentes catégories de loyers	451
2. Les loyers libres: principes	453
3. Les loyers contrôlés	456
3.1 Généralités	456
3.2 Les loyers contrôlés par la Confédération	461
3.3 Les loyers contrôlés dans les cantons romands	463

Chapitre 19 La contestation du loyer abusif

1. Introduction	470
2. La contestation du loyer initial	473
2.1 Principes	473
2.2 Champ d'application	475
2.3 La notion de loyer initial	475
2.4 La recevabilité de la contestation du loyer initial	477
2.5 La saisine de l'autorité de conciliation	482
2.6 Le déroulement de la procédure	483
3. La notification du loyer initial sur formule officielle	489
3.1 L'obligation de notifier le loyer initial sur la formule officielle	489
3.2 Les modalités et la preuve de la notification de la formule officielle	490
3.3 Le contenu de la formule officielle de fixation du loyer initial	491
3.4 Les vices dans la fixation du loyer initial	493
3.5 La fixation judiciaire du loyer initial nul	495
3.6 La restitution au locataire du trop-payé	498
4. L'augmentation du loyer	498
4.1 Principes	498
4.2 La formule officielle	499
4.3 La motivation de la majoration du loyer	503
4.4 Le respect de l'échéance contractuelle	507
4.5 La sauvegarde du préavis de notification	507
4.6 La nullité de l'augmentation du loyer	509
4.7 La procédure d'opposition	512
5. La demande de baisse de loyer	515
5.1 Principes	515
5.2 Les conditions d'application	517
5.3 Les démarches préalables et la procédure	521

Chapitre 20 Le rendement excessif de la chose louée

1. Introduction	530
2. Le rendement de la chose louée	531
2.1 Principe et définitions	531
2.2 Le rendement de l'objet concerné	532
2.3 Le fardeau de la preuve	534
3. La détermination des fonds propres	537
4. L'évolution des fonds propres	541
5. L'immeuble ancien	546
6. Le prix d'achat manifestement exagéré	550
7. Le taux de rendement admissible	552
8. Les charges immobilières	554
8.1 Généralités	554
8.2 Les charges financières	555
8.3 Les charges courantes	556
8.4 Les charges d'entretien	558
9. Le moment déterminant	563
10. La détermination du loyer admissible	563
11. Appréciation critique	564
12. Exemple de calcul	566

Chapitre 21 Les autres critères de fixation du loyer

1. Introduction	572
2. Les loyers usuels	573
2.1 Généralités	573
2.2 Conditions d'application	576
3. Le taux hypothécaire	585
3.1 Généralités	585
3.2 Incidence sur le loyer	587
3.3 Prise en compte de l'évolution antérieure du taux hypothécaire	591
4. Les charges courantes et d'entretien	595
5. Les prestations supplémentaires du bailleur	602
5.1 Principe et définitions	602
5.2 Les importantes réparations	605
5.3 Les améliorations énergétiques	609
5.4 Incidence sur le loyer	611
6. Les limites du rendement brut, pour les constructions récentes	617
7. Les plans de hausses	623

8. La compensation du renchérissement	626
9. Les limites recommandées par les contrats-cadres	629
10. Le loyer lié au chiffre d'affaires ou aux revenus du locataire	631
10.1 Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires	631
10.2 Le loyer lié aux revenus du locataire	635

Chapitre 22 Les loyers indexés et échelonnés

1. Introduction	641
2. Les clauses d'indexation	643
2.1 Généralités	643
2.2 Conditions d'application	645
2.3 Fixation du loyer à l'expiration de la période d'indexation	655
3. Les loyers échelonnés	659
3.1 Généralités	659
3.2 Conditions d'application	662
3.3 Fixation du loyer à l'expiration de la période d'échelonnement	667

Chapitre 23 Les rapports entre les divers critères de fixation du loyer

1. Le loyer du marché et le loyer fondé sur les coûts	673
2. Les critères absolus et les critères relatifs	677
3. La méthode absolue et la méthode relative	678
4. L'application de la méthode relative	682
4.1 Les points de comparaison	682
4.2 Les réserves de hausse	685
5. Le choix des critères et de la méthode	690
5.1 Le cadre du débat judiciaire	690
5.2 La fixation du loyer initial	692
5.3 La majoration du loyer	694
5.4 La demande de baisse de loyer	698
5.5 Le fardeau de la preuve	700
6. Le cumul des divers critères	701
7. La compensation entre les divers critères	703

Chapitre 24 Les autres modifications unilatérales du contrat

1. Généralités	707
2. La définition, les catégories et les distinctions	709
3. La notification sur formule officielle et la contestation	712

Chapitre 25 La sous-location

1. Généralités	720
2. La définition de la sous-location	720
3. Le consentement du bailleur	724
4. Le refus d'autoriser la sous-location	728
5. La résiliation du bail principal en cas de sous-location abusive	734
6. Les rapports entre le locataire et le sous-locataire	739
7. Les rapports entre le bailleur et le sous-locataire	743
8. Les rapports entre le bailleur et le locataire	746
9. Le caractère impératif de l'art. 262 CO	748
10. La sous-location par le biais d'une plate-forme informatique	749

Chapitre 26 Le transfert du bail

1. Introduction	757
2. Le contrat de remise de commerce	761
3. Le consentement du bailleur	763
4. Le refus du transfert du bail commercial	766
5. Les conséquences du transfert du bail commercial	771
6. Le caractère impératif de l'art. 263 CO	776
7. Le transfert du bail non commercial	777
8. Le transfert du bail du logement de la famille en cas de divorce	778

Chapitre 27 La fin du bail sans congé

1. Introduction	788
2. L'accord des parties sur la fin du bail	788
3. Le bail à durée déterminée ou à terme fixe	790
3.1 Définition et formes	790
3.2 Les règles applicables aux baux à durée déterminée	792
3.3 Les baux dont l'échéance dépend de la survenance d'un événement	793
3.4 Les contrats en chaîne	797
3.5 La reconduction du bail à durée déterminée	798
3.6 L'option	800
4. L'impossibilité d'exécution	803

5.	La restitution anticipée de la chose louée	804
5.1	Généralités	804
5.2	La restitution des locaux	805
5.3	La présentation d'un candidat	808
5.4	Le refus d'un candidat acceptable	813
5.5	L'acceptation du candidat	815
5.6	L'impossibilité de trouver un candidat acceptable	816
5.7	Le caractère impératif de l'art. 264 CO	818
6.	Les cas où le locataire peut renoncer au contrat	819
7.	Les cas où le bailleur peut renoncer au contrat	819

Chapitre 28 La résiliation : principes généraux

1.	Généralités	823
2.	La forme de la résiliation	826
3.	Le contenu et la motivation de la résiliation	830
4.	La résiliation du bail du logement de la famille	831
5.	La résiliation de certains contrats particuliers	836
6.	La pluralité de bailleurs ou de locataires	837
7.	La réception de la résiliation	838
8.	La renonciation à la résiliation	842
9.	La résiliation partielle	842
10.	La résiliation conditionnelle	845

Chapitre 29 La résiliation pour l'échéance du contrat

1.	Généralités	849
2.	L'échéance	851
3.	Le préavis de résiliation	854
4.	La résiliation mal donnée	856

Chapitre 30 La résiliation anticipée du bail par le bailleur

1.	Généralités	864
2.	La résiliation en cas de retard dans le paiement du loyer	868
2.1	Généralités	868
2.2	L'avis comminatoire	872
2.3	La résiliation anticipée	877
3.	La résiliation pour violation du devoir de diligence	884
3.1	Les conditions de la résiliation	884
3.2	La résiliation et ses conséquences	893

4.	La résiliation en cas de changement de propriétaire	895
4.1	Le transfert légal du bail à l'acquéreur	895
4.2	La résiliation du bail par l'acquéreur	901
4.3	La reprise du bail par l'acquéreur et l'annotation du bail au registre foncier	905
4.4	La responsabilité du vendeur	906
4.5	Le transfert de l'immeuble dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite	907
5.	La résiliation pour justes motifs	911
6.	La résiliation en cas de faillite du locataire	917
7.	La résiliation du bail par le bailleur en sursis concordataire	924

Chapitre 31 La résiliation anticipée du bail par le locataire

1.	Généralités	929
2.	La résiliation en cas de défaut de la chose louée (p.m.)	932
3.	La résiliation pour justes motifs	932
4.	La résiliation en cas de décès du locataire	934
5.	La résiliation pendant la prolongation du bail (p.m.)	939
6.	La résiliation du bail par le locataire en sursis concordataire	939

Chapitre 32 L'annulation de la résiliation

1.	Introduction	946
2.	La résiliation nulle, inefficace ou annulable	949
3.	La motivation de la résiliation	953
4.	La résiliation donnée au mépris des règles de la bonne foi	958
4.1	Généralités	958
4.2	Attitude chicanière, déloyale ou contradictoire	961
4.3	Disproportion manifeste des intérêts en présence	962
4.4	Le congé-rénovation	963
4.5	Le congé économique	966
4.6	Le congé donné par le locataire	967
5.	La résiliation annulable selon l'art. 271a al. 1 CO	967
5.1	Généralités	967
5.2	Le congé de repréailles	968
5.3	Le congé-pression	970
5.4	Le congé-vente	972
5.5	Le congé donné en cours de procédure	974
5.6	Le congé donné dans les trois ans suivant la fin de la procédure	978
5.7	Le congé donné en raison de changements dans la situation familiale du locataire	982

6. La procédure	984
7. Les conséquences de l'annulation de la résiliation	988

Chapitre 33 La prolongation de bail

1. Généralités	993
2. Les cas où la prolongation de bail est exclue	996
3. Les critères d'octroi de la prolongation de bail	1000
4. La durée de la prolongation de bail	1013
5. Les accords sur la prolongation de bail	1017
6. Les effets de la prolongation de bail	1019
7. La prolongation du bail de sous-location	1023
8. La procédure	1026

Chapitre 34 Les devoirs du locataire en fin de bail

1. L'obligation de laisser visiter les locaux	1031
2. La restitution des locaux	1032
3. L'état des lieux de sortie	1036
4. L'avis des défauts	1038
5. Les dégâts dont le locataire répond	1040
6. Les conventions nulles	1048
7. L'expulsion du locataire	1050
8. Les indemnités dues par le locataire qui reste dans les locaux	1053

Chapitre 35 Le sort des travaux effectués par le locataire

1. Le droit du locataire de procéder à des travaux	1059
2. L'autorisation de rénover les locaux	1060
3. La remise des locaux dans l'état antérieur	1064
4. Le droit du locataire à une indemnité	1067
5. Le droit du locataire de reprendre les installations mobiles	1070
6. Le cas particulier des locaux « nus »	1071
7. Le changement de propriétaire, la reprise et le pas-de-porte	1072

Chapitre 36 La protection pénale du locataire

1. Généralités	1077
2. Les art. 325 ^{bis} et 326 ^{bis} CP	1079
3. Les menaces et la contrainte	1084
4. L'usure	1086
5. La violation de domicile	1088

Annexes

I. Adresses ASLOCA	1093
II. Adresses internet utiles	1095
III. Code fédéral des obligations, titre huitième (CO)	1099
IV. Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)	1119
V. 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	1129
VI. Contrat-cadre romand (CCR)	1131
VII. Calculateur de loyer	1135
VIII. Table de longévité des installations	1137
IX. Répercussion des travaux à plus-value	1143
X. Index par articles	1149
XI. Index alphabétique	1153

Bibliographie générale

Ci-dessous sont mentionnés les ouvrages généraux, notamment sur le droit du bail et des obligations, qui sont cités dans la plupart des chapitres du livre.

Les ouvrages marqués d'une * ne sont pas cités dans notre ouvrage.

Les ouvrages propres à un sujet particulier figurent en tête des chapitres (« bibliographie spécifique »).

*ANSERMET J. / JAQUES M. / PEREIRA S., Le droit du bail en 350 questions, 2018.

BLUMER M., Schweizerisches Privatrecht, Band VII/3, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2012 (cité Blumer N°).

*BOHNET F. / CONOD P., Droit du bail, Fond et procédure, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2014.

BOHNET F. / CARRON B. / MONTINI M. (édit.), Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2017 (cité CPra-Auteur ad art. CO N°).

*BRUNNER M. / NIDEROEST P., Das Mietrecht im Überblick, 4^e éd., Zurich (K-Tipp) 2013.

BYRDE F., Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la jurisprudence récente, 13^e Séminaire Neuchâtel 2004 (cité Byrde p.).

CAVIN O. / CONTINI F. / MAILLARD C. / RECORDON L. / ROUILLER F., Le guide pratique du locataire, 4^e éd., Lausanne (Editions Plus) 2014 (cité Cavin et al. p.), 5^e éd. parue en 2018 ; nous citons la 4^e.

*ENGEL P., Contrats de droit suisse, 2^e éd., Berne (Stämpfli) 2000.

FRESE L.D. / KOBEL M., Vorsorgliche Massnahmen im Mietrecht, MP 2016, p. 87 ss (cité Frese/Kobel p.).

GAUCH P. / SCHLUEP W.R. / SCHMID J. / EMMENEGGER S., Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 10^e éd., Band I et II, Zurich (Schulthess) 2014 (cité Gauch et al. N°).

GIGER H., Berner Kommentar, Die Miete, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR, Berne (Stämpfli) 2013 (cité Giger ad art. CO N°).

GIGER H., Berner Kommentar, Die Miete, Art. 256-259i OR, Berne (Stämpfli) 2015 (cité Giger ad art. CO N°).

GUHL T. / KOLLER A. / SCHNYDER A.K. / DRUEY J.N., Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts, 9^e éd., Zurich (Schulthess) 2000 (cité Guhl et al. p.).

HAP, Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsräummiere, Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht [MÜLLER J.P. (édit.)], Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2016 (cité HAP-Auteur N°).

HIGI P., Zürcher Kommentar, Das Obligationenrecht, Art. 253-265 OR, Band V/2b/1, 4^e éd., Zurich (Schulthess) 1994 (cité Higi ad art. CO N°).

HIGI P., Zürcher Kommentar, Das Obligationenrecht, Art. 266-268b OR, Band V/2b/2, 4^e éd., Zurich (Schulthess) 1995 (cité Higi ad art. CO N°).

HIGI P., Zürcher Kommentar, Das Obligationenrecht, Art. 269-270e OR, Band V/2b/3, 4^e éd., Zurich (Schulthess) 1998 (cité Higi ad art. CO N°).

HIGI P., Zürcher Kommentar, Das Obligationenrecht, Art. 271-274g OR, Band V/2b/4, 4^e éd., Zurich (Schulthess) 1996 (cité Higi ad art. CO N°).

HONSELL H., Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 10^e éd., Berne (Stämpfli) 2017 (cité Honsell p.).

HONSELL H. (édit.), Obligationenrecht, Kurzkomentar, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2014 (cité KUKO-Blumer ad art. CO N°).

HONSELL H. / VOGT N.P. / GEISER T. (édit.), Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 5^e éd., Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2014 (cité Commentaire bâlois CC-Auteur ad art. CC N°).

HULLIGER U. / HEINRICH P., Handkommentar zum Schweizer Privatrecht [MÜLLER-CHEN M./HUGUENIN C. (édit.)], Achter Titel: Die Miete, art. 253-274g CO, 3^e éd., Zurich (Schulthess) 2016 (cité Hulliger/Heinrich ad art. CO N°).

KNOEPFLER F. / RUEDIN P.-E., Regard circulaire sur le droit du bail commercial, 13^e Séminaire Neuchâtel 2004 (cité Knoepfler/Ruedin p.).

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS, 9^e éd., Zurich (Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband) 2016 (cité Mietrecht für die Praxis-Auteur p.).

MIETRECHTSPRAXIS, Daten und Adressen zum Mietrecht, édition 2018 (avril 2018 à mars 2019).

***PERMANN R.**, Kommentar zum Mietrecht, Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 2^e éd., Zurich (Orell Füssli) 2007.

PICHONNAZ P. / FOEX B. / PIOTET D. (édit.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457-977 CC, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2016 (cité Commentaire romand CC-Auteur ad art. CC N°).

RONCORONI G., Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht, MP 1990, p. 76 ss (cité Roncoroni I p.).

RONCORONI G., Nochmals zur zwingenden oder dispositiven Natur der Mietrechtsbestimmungen des Obligationenrechts, MP 2006, p. 67 ss (cité Roncoroni II p.).

SAVIAUX N., Abus de droit et droit du bail, CdB 2007, p. 1 ss (cité Saviaux p.).

***SPÖNDLIN R.**, Mietrecht für Mieterinnen und Mieter, 8^e éd., Zurich (Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband) 2018.

SULLIGER D. / ANSERMET J., Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, CdB 2002, p. 97 ss (cité Sulliger/Ansermet p.).

SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 4^e éd., Zurich (Schulthess) 2018 (cité SVIT ad art. CO N^o). Cet ouvrage est recensé dans le présent livre. Toutefois, comme le SVIT est paru lorsque notre livre était pour l'essentiel composé, nous n'avons pas pu mentionner le nom des auteurs des commentaires de chaque article. Qu'ils nous pardonnent et ne considèrent pas qu'il s'agit d'un manque de respect de notre part pour leur immense travail.

TERCIER P. / BIERI L. / CARRON B., Les contrats spéciaux, 5^e éd., Zurich (Schulthess) 2016 (cité Tercier/Bieri/Carron N^o).

THÉVENOZ L. / WERRO F. (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 2^e éd., Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2012 (cité Commentaire romand-Auteur ad art. CO N^o).

WEBER R., Die Miete, Art. 253-274g, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I [HONSELL H./VOGT N.P./WIEGAND W./WATTER R. (édit.)], 6^e éd., Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2015 (cité Weber ad art. CO N^o).

*ZIHLMANN P., Das Mietrecht, 2^e éd., Zurich (Schulthess) 1995.

*ZIHLMANN P. / STRUB P., Mietrecht : Umzug, Kosten, Kündigung – alles, was Mieter wissen müssen, 6^e éd., Zurich (Der Schweizerische Beobachter) 2007.

Revues en droit du bail

Cahiers du Bail (CdB) : dès 1992.

Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du bail (Comm.) : dès 1975.

Droit du bail (DB) : dès 1989.

Mietrecht Aktuell (MRA) : dès 1994.

Mietrechtspraxis (MP) : dès 1987.

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP) : dès 1991.

Séminaires

L'Université de Neuchâtel met sur pied tous les deux ans (dès 1980) le Séminaire sur le droit du bail. Les documents diffusés à l'occasion de ces séminaires sont cités, après le nom de l'auteur et le titre de sa contribution, « X^e Séminaire Neuchâtel année ».

Message

Message du Conseil fédéral concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus locatifs, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1369-1515 (cité « Message p. ... ad ... », selon les subdivisions adoptées par le Conseil fédéral).

Principales abréviations utilisées

ACJC	référence des arrêts de la Cour de justice de Genève
aCO	ancien Code des obligations
al.	alinéa(s)
AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (RO 1972 II p. 1531 ss)
art.	article(s)
ASLOCA	Association suisse des locataires
ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral
BJM	Basler juristische Mitteilungen
BISchK	Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs
BLZR	Blätter für zürcherische Rechtsprechung
BO CE	Bulletin Officiel de l'Assemblée fédérale, Conseil des Etats
BO CN	Bulletin Officiel de l'Assemblée fédérale, Conseil national
CC	Code civil (RS 210)
CCR	Contrat-cadre romand de baux à loyer (FF 2014 p. 5089 ss)
CdB	Cahiers du Bail
cf.	<i>confer</i>
ch.	chiffre(s)
CL	Convention de Lugano (RS 0.275.12)
CO	Code des obligations (RS 220)
Comm.	Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du bail – Extraits de jurisprudence
consid.	considérant(s)
CP	Code pénal (RS 311.0)
CPC	Code de procédure civile (RS 272)
CPP	Code de procédure pénale (RS 312.0)
Cst.	Constitution fédérale (RS 101)
DB	Droit du bail (revue)
DC	Droit de la construction
DEFR	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche

éd.	édition, éditeur(s)
et al.	et les autres auteurs
etc.	<i>et cetera</i>
FF	Feuille fédérale
FINMA	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
FJS	Fiches juridiques suisses
Fr.	Franc suisse
i.f.	<i>in fine</i>
JAAC	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
JdT	Journal des Tribunaux
LBFA	Loi sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (RS 843)
LCart	Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence (RS 251)
LCBD	Loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15)
LCC	Loi fédérale sur le crédit à la consommation (RS 221.214.1)
LCD	Loi fédérale contre la concurrence déloyale (RS 241)
LDIP	Loi fédérale sur le droit international privé (RS 291)
LDTR	Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RS GE L 520)
LEne	Loi fédérale sur l'énergie (RS 730.0)
let.	lettre(s)
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (RS 211.412.41)
LFus	Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (RS 221.301)
LGL	Loi générale sur le logement et la protection des locataires (RS GE I 4 05)
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide
LMSL	Loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (FF 1985 I p. 1369 ss)
LOG	Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)
LOJ	Ancienne Loi fédérale d'Organisation judiciaire
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (RS 281.1)
LPart	Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe (RS 211.231)
LPPLP	Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RS VD 840.15)
LSV	Lastschriftverfahren

LTF	Loi fédérale sur le Tribunal fédéral (RS 173.110)
Message	Message concernant l’initiative populaire pour la protection des locataires, la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 27 mars 1985 (FF 1985 I p.1369 ss)
mio	million(s)
MP	Mietrechtspraxis
MRA	Mietrecht Aktuell
N°	numéro
note	note de bas de page
OASL	Ordonnance d’application de l’arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (RO 1972 II p. 1590 ss)
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d’habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11)
OCBD	Ordonnance sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.151)
OENE	Ordonnance sur l’énergie (RS 730.01)
OFL	Office fédéral du logement
OFS	Office fédéral de la statistique
OLCAP	Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l’accession à la propriété de logements (RS 843.1)
OLOG	Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842.1)
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
ORF	Ordonnance sur le registre foncier (RS 211.432.1)
ORFI	Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (RS 281.42)
p.	page(s)
PCEF	Revue suisse de droit de procédure civile et d’exécution forcée
PJA	Pratique juridique actuelle
PKG	Praxis des Kantonsgerichts Graubünden
p.m.	pour mémoire
RDAF	Revue de droit administratif et de droit fiscal
RDS	Revue de droit suisse
réf. cit.	référence(s) citée(s)
REP.	Repertorio di Giurisprudenza Patria
RFJ	Revue fribourgeoise de jurisprudence
RJB	Revue des juristes bernois
RJJ	Revue jurassienne de jurisprudence
RJN	Revue des juristes neuchâtelois
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier

RO	Recueil officiel des lois fédérales
RPS	Revue pénale suisse
RS	Recueil systématique des lois fédérales ou cantonales
RSJ	Revue suisse de jurisprudence
RULV	Règles et usages locatifs du canton de Vaud
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
SJ	Semaine judiciaire
ss	et suivant(e)s
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
TF	Tribunal fédéral
www	World Wide Web
ZMP	Zürcher Mietrechtspraxis

Avant-propos

Le bail à loyer concerne une large majorité de la population. Il importe donc que cette matière complexe soit expliquée à toutes et à tous de manière claire.

L'ASLOCA s'est ainsi efforcée depuis toujours d'apporter une information complète et cohérente sur le bail à loyer aux locataires, aux bailleurs, aux gérants d'immeubles, aux avocats, aux juristes et aux consultants chargés d'appliquer le droit du bail à loyer.

A réitérées reprises, elle a demandé à David Lachat, avocat à Genève, de rédiger un commentaire sur le bail à loyer, puis sur la procédure civile en matière de baux et loyers, lorsqu'en 2011 la procédure civile a été unifiée avec l'entrée en vigueur du Code de procédure civile.

Ces deux ouvrages sont connus de tous les praticiens de Suisse romande; on les voit fréquemment sur la table des autorités de conciliation et des tribunaux.

Ces livres se veulent objectifs. Ils mentionnent les avis que l'auteur ne partage pas et font une large part aux décisions judiciaires publiées.

Arrivé à l'âge de la retraite, David Lachat souhaitait se consacrer à d'autres sujets que le bail à loyer. A la demande de l'ASLOCA, il a cependant accepté de partager son savoir avec une équipe de jeunes avocats désireux, à l'avenir, de reprendre le flambeau.

Ce travail d'équipe débouche aujourd'hui sur des éditions entièrement revues, corrigées et complétées du « Bail à loyer » et de la « Procédure civile en matière de baux et loyers ». Ces deux publications paraissent simultanément et se complètent utilement.

Les Editions de l'ASLOCA Romande remercient vivement pour leur immense travail David Lachat et les coauteurs Karin Grobet Thorens, Boris Lachat, Xavier Rubli et Pierre Stastny ainsi que toutes les personnes associées à l'élaboration de ces deux ouvrages.

Les lecteurs y trouveront assurément les renseignements qu'ils y cherchent.

Anne Baehler Bech
Présidente des Editions de l'ASLOCA Romande

Avertissement

Le lecteur est rendu attentif aux options suivantes choisies par les auteurs :

- L'ouvrage ne s'intéresse qu'au bail à loyer portant sur des immeubles et plus particulièrement sur des logements et des locaux commerciaux. Il ne traite qu'incidemment du bail à ferme.
- L'ouvrage n'engage que les auteurs; même publié par les Editions de l'ASLOCA Romande, il ne reflète pas la doctrine de l'ASLOCA; il n'a été exercé aucune pression ni censure sur les auteurs; que les membres et les consultants de l'ASLOCA se sentent libres de contredire les auteurs, à leur guise.
- La doctrine citée est exclusivement celle publiée sous l'empire du « nouveau » droit du bail, soit depuis 1990. Une attention particulière a été donnée aux publications les plus récentes.
- Les notes de jurisprudence se réfèrent en premier lieu aux arrêts du Tribunal fédéral. Ils sont cités avec leur référence aux ATF, lorsqu'ils y sont publiés. S'ils n'y sont pas publiés, ces arrêts, que l'on trouve aussi sur le site internet de notre Cour Suprême, sont cités sous TF / numéro de cause / date/ considérant. Les décisions rendues en français ne comportent aucune autre référence. Lorsqu'elles sont rédigées en allemand ou en italien, il est fait mention de leur publication dans une revue en français, si elle existe.
- La doctrine et la jurisprudence ont été dépouillées jusqu'à **fin août 2018**. Compte tenu de leur très grande richesse, les auteurs ont dû faire des choix dans les notes de bas de page. Ils ne prétendent pas avoir été exhaustifs. En revanche, ils se sont efforcés de signaler les avis divergents.
- Même publié par une association de défense des locataires, l'ouvrage ne prend pas systématiquement parti pour eux.

