

C O N T R A T - C A D R E

entre les soussignés

ASSOCIATION DE LOCATAIRES :

ASLOCA-FEDERATION ROMANDE,

représentée par
M. Alain BERSET, président et
M. Carlo SOMMARUGA, secrétaire
général

ASSOCIATIONS DE BAILLEURS :

FEDERATION ROMANDE IMMOBILIERE,

représentée par
M. Christian BLANDENIER, président
et
M. Olivier FELLER, secrétaire général

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER,

représentée par
M. Francis GODEL, président et
M. Olivier RAU, secrétaire

Lausanne, le 12 décembre 2007

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Droit applicable

La présente convention constitue un contrat-cadre au sens de l'art. 109 al. 2 de la Constitution fédérale et de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadre de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale ci-après, le contrat-cadre.

2. Représentativité

Les parties au contrat-cadre se reconnaissent réciproquement la qualité d'associations représentatives de bailleurs et de locataires au sens de ces dispositions.

3. Champ d'application territorial

Le contrat-cadre s'applique aux cantons de Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi qu'aux sept districts du Bas-Valais.

4. Objets

Le contrat-cadre s'applique aux baux à loyer pour habitations, à l'exception des :

- villas de six pièces et plus (cuisine non comprise);
- appartements de luxe de six pièces et plus (cuisine non comprise);
- appartements de vacances loués pour 3 mois ou moins.

5. Entrée en vigueur et durée

Le contrat-cadre est entré en vigueur au jour fixé par le Conseil fédéral pour l'entrée en vigueur de la déclaration de force obligatoire, soit le 1^{er} décembre 2001, avec effet jusqu'au 30 juin 2008.

6. Renouvellement

Le contrat-cadre se renouvelle tacitement à son échéance pour une nouvelle période de six ans et ainsi de suite de six ans en six ans, à moins d'être dénoncé par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance.

7. Dispositions transitoires

Les exigences formelles de l'art. 8 du contrat-cadre (consentement préalable et écrit à la sous-location) ne sont pas applicables aux sous-locations admises tacitement avant le 1^{er} juillet 1990.

8. Rapports avec les baux cantonaux

8.1. Absence de dispositions paritaires cantonales

Dans les cantons ne disposant pas de bail paritaire ou de dispositions paritaires cantonales propres, les dispositions paritaires romandes du contrat-cadre figureront dans les baux à loyer pour habitations cantonaux sous le titre de "Dispositions paritaires" avec l'indication en gras de la phrase suivante :

"Seul le texte spécifiquement identifiable (italique, gras etc.) des dispositions générales 1 à 11 du présent contrat a été établi paritairement par la FRI, l'USPI et l'ASLOCA Fédération romande et déclaré de force obligatoire".

8.2. Dispositions paritaires cantonales sans force obligatoire

Dans les cantons où un bail paritaire ou des dispositions paritaires ont été adoptées, les dispositions paritaires cantonales doivent intégrer les dispositions paritaires romandes du contrat-cadre.

Elles peuvent les compléter sans y déroger.

8.3. Dispositions paritaires cantonales avec force obligatoire

Les dispositions paritaires cantonales peuvent déroger aux dispositions paritaires romandes du contrat-cadre de force obligatoire si elles obtiennent la force obligatoire ; dans un tel cas, elles prévalent sur les dispositions paritaires romandes du contrat-cadre.

9. Statuts de l'ASLOCA

Conformément à l'art. 25 al. 3 des statuts de l'ASLOCA-Fédération romande, la signature d'un contrat-cadre cantonal par une section cantonale de l'ASLOCA-Fédération romande n'est valable qu'avec le consentement de l'ASLOCA-Fédération romande. Cette dernière sera sollicitée par la section cantonale de l'ASLOCA.

II. DISPOSITIONS PARITAIRES ROMANDES POUR HABITATION

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

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.

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 le 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)

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

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.

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.

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.

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.

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.

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)

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.

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.

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

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)

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

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)

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.

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.

Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
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.

Art. 7 Travaux

7.1 Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO)

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.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.

Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

7.2 Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)

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.

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)

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.

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)

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.

Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

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)

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.

Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

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.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

11.2 Résiliation par le bailleur (art. 266n CO)

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 ou à chacun des partenaires enregistrés. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

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.

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 ou partenaire enregistré.

11.3 Adhésion du conjoint

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.

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.

En cas de divorce, l'article 121 al. 2 CC est applicable.

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.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

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