

Les contrats-cadres de baux à loyers : force obligatoire et champ d'application

par

Michel Rossinelli

Dr en droit, avocat à Lausanne

I. Introduction.....	163
II. Le long sommeil.....	164
III. Le cadre constitutionnel.....	165
IV. Le cadre législatif.....	166
A. Le CO et l'OBLF.....	166
B. La LCBD.....	166
1. Force obligatoire générale.....	167
2. Force dérogatoire.....	169
V. Les contrats-cadres en vigueur.....	170
A. Le contrat-cadre romand de baux à loyer.....	170
1. Conclusion, entrée en vigueur et renouvellement.....	170
2. Contenu.....	170
a. Les dispositions générales.....	171
b. Les dispositions paritaires.....	173
B. Les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud.....	183
1. Conclusion, entrée en vigueur et renouvellement.....	183
2. Contenu.....	184
3. Les réserves à la déclaration de force obligatoire générale.....	184
4. Les RULV.....	185
a. En général.....	185
b. Les dispositions des RULV dérogeant au droit fédéral.....	185
c. Appréciation.....	186

VI. La jurisprudence sur la portée des contrats-cadres.....	188
A. Les arrêts rendus en relation avec les art. 1 al. 2 DPR et 7 RULV	188
1. L'arrêt du Tribunal fédéral du 9 novembre 2004.....	188
2. L'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 28 août 2007	188
3. Appréciation.....	189
B. Les arrêts rendus en relation avec les art. 8 DPR et 22 RULV	190
1. L'arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 2009	190
2. L'arrêt du Tribunal fédéral du 19 mai 2009.....	191
3. Appréciation.....	193
VII. Conclusion	194
Bibliographie.....	196

I. Introduction

1. Deux récents arrêts du Tribunal fédéral¹ sont venus jeter un certain trouble dans un domaine où tout semblait avoir été dit et qui, après avoir connu des débuts plus qu'hésitants, paraissait avoir trouvé, du moins en Suisse romande, un cadre, une portée et une efficacité qu'une doctrine unanime décrivait avec précision. Pour comprendre l'enjeu de ces nouvelles jurisprudences, il convient de rappeler l'origine, les développements et les caractéristiques de cette institution qu'est la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres. Celle-ci fut longtemps considérée comme la parente pauvre des mesures constitutionnelles adoptées le 5 mars 1972 par le peuple et les cantons pour lutter contre la pénurie de logements et empêcher les abus dans le domaine des loyers et du logement ; mesures qui furent inscrites à l'art. 34^{sexies} (encouragement à la construction de logements) et à l'art. 34^{septies} de la Constitution fédérale de 1874 (contrats-cadres et protection des locataires contre les loyers abusifs dans les communes où sévit la pénurie). Certes, en 1972, le Conseil fédéral attendait beaucoup de cette norme constitutionnelle conférant à la Confédération la compétence d'édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. C'est d'ailleurs pourquoi, dite compétence avait été inscrite à l'al. 1^{er} du nouvel art. 34^{septies} et formulée de manière ambitieuse, puisque, selon la première phrase de cette nouvelle disposition :

« La Confédération peut, afin d'encourager la conclusion d'accords pris en commun et d'empêcher les abus dans le domaine des loyers et du logement, édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables. (...) »

2. Mais, on le verra, il a fallu attendre longtemps pour que les espérances quant à l'efficacité de cette nouvelle compétence de la Confédération se réalisent. Avec l'adoption en 1995 d'une législation fédérale d'application et l'entrée en vigueur en 2001 de deux contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale, l'institution avait trouvé ses premières réalisations et il était permis d'espérer d'autres développements, soit territoriaux, soit matériels. En effet, un contrat-

¹ TF du 10.03.2009, 4A_487/2008 et TF du 19.05.2009, SJ 2010 I 20 ss. Cf. infra N 71 ss.

cadre revêtu de la force obligatoire générale est un instrument qui offre aux représentants des associations de bailleurs et de locataires des possibilités considérables de déroger au droit du bail en choisissant des solutions jugées plus satisfaisantes, plus précises ou plus adaptées au plan régional, comme d'ailleurs au plan national². Pourtant, à l'heure où la jurisprudence du Tribunal fédéral paraît vouloir ôter à la déclaration de force obligatoire générale une bonne partie de sa portée, il est temps de s'interroger une nouvelle fois sur la nature des dispositions paritaires des contrats-cadres et sur leurs rapports avec le droit fédéral.

II. Le long sommeil

3. Il a fallu 23 ans avant que n'entre en vigueur la législation d'application de la norme constitutionnelle conférant à la Confédération la compétence d'édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. Pourtant les autres mesures constitutionnelles approuvées le 5 mars 1972 par le constituant fédéral pour lutter contre la pénurie aiguë de logements qui sévissait alors – les mauvais esprits diront que les choses n'ont guère changé en 2010 –, soit les mesures destinées à lutter contre les loyers abusifs et les mesures d'encouragement à la propriété, passèrent avec célérité du stade de leur inscription dans la Constitution fédérale à leur mise en œuvre par le Parlement. C'est dire que ces mesures furent considérées comme étant au cœur de la lutte contre la pénurie de logements et de la lutte contre les abus dans ce domaine, alors que la force obligatoire des contrats-cadres suscitait un relatif scepticisme et une certaine indifférence³. L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) fut voté en 1972 par le Parlement et la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) fut adoptée en 1974. Quant à la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de

² LACHAT DAVID (2003), p. 183 s'était demandé si un contrat-cadre sur les loyers, conclu sur le plan national et revêtu de la force obligatoire générale, ne permettrait pas de dénouer le lien entre loyers et taux d'intérêt hypothécaire, alors que le processus législatif pour une telle réforme était bloqué.

³ Cet ordre de priorité a d'ailleurs été expressément consacré lors de la révision constitutionnelle de 1986 où la lutte contre les abus a été inscrite à l'al. 1^{er} de l'art. 34^{septies} de la Constitution fédérale et les contrats-cadres à l'al. 2 de l'art. 34^{septies}. Cf. AUBERT/MAHON, art. 109, N 10, p. 840 ; RONCORONI (1996), p. 2 ; ROHRBACH, p. 18.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

force obligatoire générale (LCBD), adoptée le 23 juin 1995 par les Chambres fédérales, elle est entrée en vigueur le 1^{er} mars 1996, ainsi que son ordonnance d'application⁴.

4. Le 5 septembre 2001, pour la première fois⁵, le Conseil fédéral a déclaré de force obligatoire les dispositions du contrat-cadre romand applicable aux cantons de Genève, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du canton du Valais. Le même jour, le Conseil fédéral a approuvé la déclaration de force obligatoire des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud. A ce jour, aucun autre contrat-cadre n'a été déclaré de force obligatoire en Suisse. Cet instrument est ainsi demeuré sans emploi en Suisse allemande et au Tessin.

III. Le cadre constitutionnel

5. La Constitution fédérale du 18 avril 1999 prévoit la compétence de la Confédération de légiférer sur la force obligatoire générale des dispositions des contrats-cadres de bail à l'art. 109 al. 2, en ces termes :

« Elle peut légiférer sur la force obligatoire générale des contrats-cadres de bail. Pour pouvoir être déclarés de force obligatoire générale, ces contrats doivent tenir compte des intérêts légitimes des minorités et des particularités régionales et respecter le principe d'égalité devant la loi. »
6. Cette formulation est nouvelle par rapport à celle qui figurait à l'art. 34^{septies} de la Constitution de 1874, mais sans que la substance de cette disposition n'ait été modifiée sur le fond⁶. L'art. 109, al. 2, reprend l'attribution de compétence en matière de force obligatoire des contrats-cadres de bail, mais sans plus mentionner ses finalités et en mentionnant expressément certaines conditions de son exercice⁷.

⁴ LACHAT (2003), p. 154 ss ; RONCORONI (1996), p. 2 ss.

⁵ En Suisse romande, trois contrats-cadres avaient été conclus avant l'entrée en vigueur de la LCBD, donc sans avoir été déclarés de force obligatoire. Cf. SULLIGER/ANSERMET, p. 98.

⁶ AUBERT/MAHON, art. 109, N 1, p. 836.

⁷ AUBERT/MAHON, art. 109, N 10, p. 840.

IV. Le cadre législatif

A. *Le CO et l'OBLF*

7. Dans le Code des obligations, il est fait référence à deux reprises aux contrats-cadres de baux à loyer :
 - à l'art. 269a lit. f CO (ne sont pas abusifs les loyers qui n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres...)
 - à l'art. 274a al. 3 CO (les cantons peuvent désigner comme autorité de conciliation les organes paritaires prévus dans les contrats-cadres).
8. Ces deux dispositions ouvrent d'importants horizons de négociations aux représentants des propriétaires et des locataires. Mais, à ce jour, sans doute par nécessité s'agissant de l'art. 269a lit. f CO, tant il doit être difficile de s'entendre de part et d'autre sur des limites de loyer et, s'agissant de l'art. 274a al. 3 CO, parce que les associations représentatives, satisfaites du fonctionnement des autorités de conciliation désignées par les cantons, n'ont aucune volonté d'assumer une aussi lourde tâche, les ambitions des auteurs de contrats-cadres ont été infiniment plus modestes.
9. Un champ de réglementation d'importance majeure est également ouvert par l'art. 13 al. 2 OBLF, puisqu'il renvoie expressément aux réglementations spécifiques des contrats-cadres seules applicables en cas de modification du taux d'intérêt hypothécaire. La possibilité est ainsi donnée d'échapper au lien si souvent décrié entre l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire et l'évolution du loyer⁸.

B. *La LCBD*

10. La loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, ainsi que son ordonnance d'application du 31 janvier 1996 (OCBD), ont fait l'objet d'une étude complète de M. Giacomo RONCORONI lors du 9^e Séminaire sur le droit du bail à Neuchâtel en 1996 et l'on ne peut donc que renvoyer à cet article⁹ qui a gardé toute son actualité puisque dite loi n'a subi

⁸ LACHAT (2003), p. 182 s.

⁹ RONCORONI (1996), p. 1-23.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

aucune modification depuis son entrée en vigueur et ce en dépit de deux incohérences signalées par l'auteur à l'al. 1 lit. c. et à l'al. 3 lit. d. de l'art. 3 de la LCBD¹⁰.

11. Il suffira de rappeler ici que la LCBD définit à son art. 1^{er}, al. 1, le contrat-cadre de baux à loyer comme une convention par laquelle des associations de bailleurs et de locataires établissent en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyers de logements et de locaux commerciaux.
12. Certes, de tels contrats-cadres n'avaient aucun besoin du cadre constitutionnel ou législatif de, respectivement, 1972 et 1995, pour être conclus par les organisations représentatives des locataires et des bailleurs. D'ailleurs de tels accords ont été adoptés en Suisse romande dès 1970¹¹. L'inconvénient majeur de ce type de convention était de demeurer purement contractuel et de n'obliger en conséquence que les parties signataires et leurs membres. La possibilité que la LCBD offre aux représentants des locataires et des bailleurs de requérir la déclaration de force obligatoire générale fait la différence par rapport à la situation antérieure¹².
13. Si la déclaration de force obligatoire générale est le premier élément caractéristique de la LCDB, le second en est la possibilité de déroger à des conditions impératives du droit du bail. Il convient donc de rappeler les aspects essentiels de ces deux traits marquants de la LCBD.

1. Force obligatoire générale

14. La déclaration de force obligatoire générale d'un contrat-cadre ou de certaines de ses dispositions est une décision administrative, du Conseil fédéral si le contrat-cadre s'applique à plusieurs cantons, ou de l'autorité désignée par le droit cantonal si le contrat-cadre s'applique à un canton ou à une partie de celui-ci¹³. La force obligatoire générale impose à toutes les relations de bail définies¹⁴ (champ d'application

¹⁰ Ibid. p. 9 et p. 11.

¹¹ Pour plus de détails : SULLIGER/ANSERMET, p. 98.

¹² LACHAT (2003), p. 165, indique que la déclaration de force obligatoire générale est le véritable « fer de lance » de la LCBD, bien plus que la possibilité de déroger aux dispositions impératives du Code des obligations.

¹³ RONCORONI (1996), p. 13.

¹⁴ Selon l'art. 1, al. 1 OCDB, le principe est que le contrat-cadre s'applique à tous les

matériel) dans un territoire donné (champ d'application territorial) les dispositions du contrat-cadre revêtues de la force obligatoire. Des règles contractuelles et des usages locatifs uniformes sont ainsi applicables à titre de droit impératif et les dispositions contraires figurant dans les contrats de bail ou les conditions générales sont nulles¹⁵, à moins que ces dispositions ne soient plus favorables au locataire (art. 5 al. 2 LCBD)¹⁶. Pendant toute la durée de la déclaration de force obligatoire générale, les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre (art. 5 al. 3 LCBD).

15. La force obligatoire générale peut être limitée temporellement, puisque selon l'art. 4 al. 1 LCBD, la déclaration de force obligatoire peut être de durée déterminée ou indéterminée. L'autorité compétente peut toutefois l'abroger aux conditions de l'art. 14 al. 1 LCBD.
16. A l'issue de la déclaration de force obligatoire générale, les dispositions du contrat-cadre ne s'appliquent plus aux baux qui ne s'y réfèrent pas, mais demeurent en vigueur, dans un cadre contractuel, chaque fois que le bail y renvoie. Si c'est le contrat-cadre lui-même qui est abrogé, il est probable que ses dispositions demeureront en vigueur pour les seuls baux qui les ont incorporées et non pas pour les baux qui ne font qu'y renvoyer.
17. La déclaration de force obligatoire générale représente une source de droit de nature spéciale, puisque les dispositions qui en font l'objet sont adoptées par des associations privées et que « la participation de l'Etat se limite à octroyer (ou à refuser) la force obligatoire générale à un contrat donné »¹⁷. Certes, on pourrait s'interroger sur le caractère démocratique des contrats-cadres revêtus de la force obligatoire générale à l'instar des lois et qui peuvent déroger au droit impératif sans avoir été adoptées par le Parlement, ni soumises au référendum facultatif¹⁸. Mais, ce serait oublier que cette compétence résulte d'une

objets loués sis dans le territoire où il déploie ses effets, mais il est possible de limiter le champ d'application matériel à certains objets loués (par exemple les logements, les logements commerciaux ou les appartements de vacances).

¹⁵ Il serait plus exact de dire que ces dispositions sont remplacées par celles du contrat-cadre pendant la durée de la déclaration de force obligatoire et qu'elles s'appliqueront à nouveau à l'issue de celle-ci.

¹⁶ Il s'agit donc plutôt d'un caractère semi-impératif. Cf. LACHAT (Bail à loyer), p. 102, N 4.1.5 ; SULLIGER/ANSERMET, p. 117.

¹⁷ RONCORONI (1996), p. 13.

¹⁸ LACHAT (2003), p. 164, selon qui les contrats-cadres ont pour principale mission de

disposition constitutionnelle adoptée, d'ailleurs à trois reprises¹⁹, par le peuple et les cantons et que toute mise en cause de la légitimité démocratique de l'institution des contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale relèverait de l'argutie.

2. Force dérogatoire

18. Sans la possibilité de déroger, dans certaines limites, aux dispositions impératives du droit du bail, il est probable que l'institution du contrat-cadre de baux à loyers n'aurait même pas connu le succès d'estime que représente la conclusion des deux contrats-cadres actuellement en vigueur en Suisse romande²⁰. Car les dispositions impératives et semi-impératives du droit du bail sont très nombreuses et fort rares les règles relevant véritablement du droit dispositif.
19. La possibilité de déroger aux dispositions impératives du droit du bail est toutefois strictement délimitée²¹ par les al. 3 et 4 de l'art. 3 LCBD qui prévoient que le contrat-cadre ne peut déroger aux art. suivants du Code des obligations :
 - 266l à 266o (forme de la résiliation) ;
 - 269 et 269d (protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives) ;
 - 270e (validité du bail pendant la procédure de contestation) ;
 - 271, 273, al. 1, 4 et 5, et 273a, al. 1 (protection contre les résiliations abusives) ;
 - 274 à 274g (autorités et procédure) ;
 - 270 (contestations du loyer initial si le ou les cantons concernés ont déclaré obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d) ;

résoudre des questions d'importance secondaire dont d'ordinaire le Parlement « délègue le traitement au Gouvernement chargé d'émettre les ordonnances d'application ou, à défaut, aux parties aux contrats individuels, voire au juge ». Ainsi LACHAT considère-t-il que les contrats-cadres « ne frustreront ni le législateur, ni le peuple de leurs prérogatives ».

¹⁹ Le 5 mars 1972, puis le 7 décembre 1986 et enfin, lors de l'adoption de la nouvelle Constitution fédérale, le 18 avril 1999.

²⁰ RONCORONI (1996), p. 8 ; ROHRBACH, p. 19 ; SULLIGER/ANSERMET, p. 100.

²¹ Trop, selon SULLIGER/ANSERMET, p. 100.

- 270a (droit du locataire de demander une diminution du loyer) ;
 - 270b (droit du locataire de contester une majoration de loyer).
20. Selon l'art. 2 al. 1 OCBD, les parties contractantes doivent déposer une requête d'autorisation de déroger à des dispositions impératives auprès de l'Office fédéral du logement. L'art. 2 al. 4 OCBD précise que les autres conditions légales sont contrôlées d'office par l'Office fédéral du logement.

V. Les contrats-cadres en vigueur

A. Le contrat-cadre romand de baux à loyer

1. Conclusion, entrée en vigueur et renouvellement

21. Le contrat-cadre romand de baux à loyer (ci-après : CCR) a été conclu le 18 décembre 2000 entre l'ASLOCA-Fédération romande, d'une part, la Fédération romande immobilière et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, d'autre part. Ce même 18 décembre 2000, les parties à l'accord ont adressé une requête au Conseil fédéral afin d'obtenir la déclaration de force obligatoire générale. Ce qui fut fait par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001. Le CCR est entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001. Selon l'art. 6 CCR, sa durée était limitée au 30 juin 2002. A cette date, il s'est renouvelé tacitement pour une durée de six ans, conformément à l'art. 7 CCR. En date du 25 juin 2008, le Conseil fédéral a renouvelé la déclaration de force obligatoire générale du CCR du 1^{er} juillet 2008 jusqu'au 30 juin 2014. A cette date, à moins d'être dénoncé par l'une ou l'autre des parties ou abrogé par le Conseil fédéral, le CCR se renouvellera pour une nouvelle période de six ans et ainsi de suite.

2. Contenu

22. Le CCR comporte deux parties bien distinctes. Dans la première, figurent les dispositions générales du contrat-cadre qui portent notamment sur son entrée en vigueur, sa durée, son renouvellement, son champ d'application territorial et matériel, ainsi que sur ses rapports avec les baux cantonaux, et, dans la seconde, figurent les dispositions paritaires romandes pour habitation qui seules – ou du moins certaines

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

d'entre elles – font l'objet de la déclaration de force obligatoire générale²².

a. Les dispositions générales

23. Les dispositions de la partie générale du CCR²³ qui portent sur le champ d'application territorial de l'accord, les objets concernés et la durée de l'accord figurent en substance dans l'arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008 « 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 » (ci-après : l'arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008).
24. Selon cet arrêté, la portée territoriale de la déclaration de force obligatoire du CCR s'étend aux cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et aux sept districts de langue française du canton du Valais. Le critère de délimitation territoriale n'est donc pas strictement linguistique, puisque le contrat-cadre romand s'applique à tout le territoire d'un canton bilingue comme Fribourg, mais pas à la partie francophone du canton de Berne²⁴.
25. Les objets concernés par le CCR sont les baux à loyer portant sur des habitations, à l'exclusion des locaux commerciaux. Sont également exclus du champ d'application du CCR, les villas de six pièces et plus (cuisine non comprise)²⁵, les appartements de luxe de six pièces et plus

²² SULLIGER/ANSERMET, p.102 s.

²³ Le texte des dispositions générales du CCR entré en vigueur en 2001 est cité par SULLIGER/ANSERMET, p. 122. La version 2007 complète du CCR peut être consultée à l'adresse suivante : http://www.uspi.ch/fileadmin/user_upload/documents/Contrat-cadre.pdf

²⁴ Selon SULLIGER/ANSERMET, p. 102 : « C'est parce que la FRI et l'USPI ne sont pas implantées dans le Haut-Valais et dans le Jura bernois que le contrat-cadre ne s'applique pas à ces territoires. » Cette motivation figure dans la requête adressée par les parties contractantes au Conseil fédéral pour l'obtention de la déclaration de force obligatoire.

²⁵ Ce qui diffère de l'art. 253b al. 2 CO qui n'exclut du champ d'application des dispositions contre les loyers abusifs que les maisons familiales de luxe de six pièces ou plus (cuisine non comprise). Cf. SULLIGER/ANSERMET, p.102.

(cuisine non comprise)²⁶, les appartements de vacances loués pour trois mois au plus²⁷.

26. La durée pendant laquelle le CCR est conclu fait l'objet d'une disposition spécifique de l'accord qui prévoit également un renouvellement tacite du CCR à chaque échéance pour des périodes de six ans, sauf dénonciation de l'accord par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Dans l'arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, la durée de la force obligatoire du CCR est calquée sur cette durée de renouvellement du CCR de six ans et viendra à échéance le 30 juin 2014.
27. Les dispositions générales du CCR prévoient aussi les rapports du contrat-cadre avec les dispositions cantonales. Trois situations peuvent se présenter :
 - dans les cantons qui ne disposent pas de bail paritaire ou de dispositions paritaires cantonales propres, les dispositions paritaires du contrat-cadre doivent figurer dans les baux à loyer pour habitation²⁸ ;
 - dans les cantons où un bail paritaire ou des dispositions paritaires ont été adoptées sans être dotées de la force obligatoire, ces dispositions doivent formellement intégrer les dispositions paritaires romandes et ne peuvent y déroger²⁹ ;
 - dans les cantons où des dispositions paritaires sont revêtues de la force obligatoire, celles-ci prévalent sur les dispositions paritaires romandes³⁰.

²⁶ Egalement exclus du champ d'application des dispositions contre les loyers abusifs par l'art. 253b al. 2 CO.

²⁷ Egalement exclus du champ d'application des dispositions sur le contrat de bail par l'art. 253a al. 2 CO.

²⁸ C'est le cas des cantons de Fribourg, Genève et Valais où l'on trouve des conditions générales établies par les milieux immobiliers et qui ne sont donc pas des dispositions paritaires. Cela étant, ces conditions générales intègrent les DPR.

²⁹ C'est le cas des cantons de Neuchâtel et du Jura.

³⁰ C'est le cas du canton de Vaud.

b. Les dispositions paritaires

aa) Les dispositions revêtues de la force obligatoire

28. Le texte des dispositions paritaires du CCR entré en vigueur le 1^{er} juillet 2008 comporte une seule adjonction par rapport au texte antérieur : l'art. 11.4 DPR qui prévoit que l'art. 11 DPR, portant sur les dispositions relatives au logement familial, s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.
29. Les dispositions paritaires du CCR comportent onze articles et quarante-six alinéas au total. La déclaration de force obligatoire générale porte sur les art. 1 à 11.4 DPR, mais une liste d'exceptions figure à l'art. 1^{er} de l'arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008.
30. Seuls deux alinéas dérogent à des dispositions impératives du Code des obligations. Il s'agit de l'art. 2 al. 6 et de l'art. 9 al. 2 des dispositions paritaires du CCR.
31. Le contenu de ces dispositions paritaires du CCR a fait l'objet d'un commentaire détaillé auquel il convient de renvoyer³¹. Il suffit de rappeler ici le contenu essentiel des dispositions paritaires revêtues de la force obligatoire générale en précisant en quoi elles diffèrent ou dérogent aux règles du Code des obligations :
 - l'art. 1^{er} al. 1 DPR précise que le loyer, les acomptes de chauffages et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou sur son compte postal ou bancaire, alors que l'art. 257c CO prévoit, sauf convention ou usage local contraires³², un paiement à la fin de chaque mois et au plus tard à la fin du bail ;
 - l'art. 1^{er} al. 2 DPR précise que le bailleur peut exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance quand le locataire est en retard de plus de dix jours et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, alors que le Code des obligations ne prévoit aucune règle spécifique à ce sujet dans les dispositions sur le contrat de bail et notamment pas à l'art. 257c CO ;

³¹ SULLIGER/ANSERMET, p. 103 ss ; cf. aussi RONCORONI (2004), p.4 ss, et LACHAT (Bail à loyer), p. 99 ss N 4.

³² Le caractère dispositif de l'art. 257c CO résulte donc de son texte.

- l'art. 2 al. 1 DPR précise que la garantie ne peut dépasser trois mois de loyer net alors que l'art. 257e al. 2 CO, norme de droit relativement impératif³³, mentionne trois mois de loyer, ce qui permet de tenir compte de l'acompte des frais de chauffage et des frais accessoires, compris dans le loyer brut ;
- l'art. 2 al. 2 DPR précise que la garantie 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, alors que l'art. 257e al. 1 CO, qui est une norme absolument impérative³⁴, ne dit rien à ce sujet ;
- l'art. 2 al. 3 DPR prévoit un délai de 10 jours pour que le bailleur dépose la garantie auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble, alors que l'art. 257e al. 1 CO ne prévoit ni l'exigence du délai, ni celle du lieu de dépôt ;
- l'art. 2 al. 6 DPR déroge au Code des obligations en prévoyant que, la première année après la libération des locaux, la garantie ne peut être libérée que sous la double signature des deux parties ou en vertu d'une décision judiciaire, alors que l'art. 257e al. 3 CO, qui est absolument impératif³⁵, l'autorise également sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ;
- l'art. 3 al. 2 DPR rend obligatoire l'état des lieux d'entrée qui comprend l'inventaire et l'état des accessoires et l'art. 3 al. 3 DPR spécifie que l'état des lieux contradictoire d'entrée fait partie intégrante du bail, alors que le Code des obligations ne prévoit rien de semblable ;
- l'art. 3 al. 5 DPR exige que le bailleur informe le locataire des défauts dont il a connaissance, alors que le Code des obligations est muet en ce qui concerne ce devoir précontractuel d'information ;
- l'art. 5 al. 2 DPR précise que le bailleur doit donner, sauf cas urgent, un délai de cinq jours au locataire avant de pouvoir visiter ou faire visiter les locaux, délai ramené par l'art. 5 al. 3 DPR à 24 heures en cas de résiliation anticipée, alors que l'art. 257h al. 2 CO, qui est de droit impératif³⁶, ne prévoit aucun délai ;

³³ LACHAT (Bail à loyer), p.363 N 2.4.2.

³⁴ LACHAT (Bail à loyer), p. 363 N 2.4.

³⁵ Ibid.

³⁶ LACHAT (Bail à loyer), p. 236 N 2.8.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

- l'art. 5 al. 4 DPR spécifie que ces visites peuvent avoir lieu tous les jours sauf le dimanche et les jours fériés, alors que l'art. 257h al. 2 CO n'indique rien à ce sujet ;
- l'art. 6 DPR oblige le bailleur et le locataire à contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail³⁷, alors que le Code des obligations ne prévoit rien à cet égard ;
- l'art. 7.1 DPR précise les conditions dans lesquelles le locataire peut être autorisé à faire des travaux et comporte trois éléments significatifs par rapport à l'art. 260a al. 1 CO, norme absolument impérative³⁸, soit l'obligation du locataire de fournir au bailleur les plans et projets de transformation, l'obligation du bailleur de se déterminer dans un délai de trente jours³⁹ et surtout le droit du bailleur de requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux, afin d'éviter le risque du dépôt d'une hypothèque légale des artisans sur son immeuble ;
- l'art. 7.2 al. 2 DPR prévoit, pour les travaux effectués par le bailleur, deux devoirs supplémentaires à la charge de celui-ci allant au-delà de l'obligation de tenir compte des intérêts du locataire prévue à l'art. 260 al. 2 (1^{re} phrase) CO, de droit absolument impératif⁴⁰: soit, d'une part, aviser le locataire suffisamment à l'avance et aussitôt que possible et, d'autre part, donner au locataire l'occasion de faire part de son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires ;
- l'art. 8 al. 1 DPR exige que l'autorisation du bailleur de sous-louer revête la forme écrite, alors que l'art. 262 CO, de caractère semi-

³⁷ RONCORONI (2004), p. 7, critique la nécessité d'une telle obligation et, avec SULLIGER/ANSERMET, p. 106, qui jugent la disposition trop laconique, constate son peu d'efficacité puisque les parties ne sont pas tenues de prouver qu'elles ont effectivement conclu une telle assurance, ni que le règlement des primes est à jour.

³⁸ LACHAT (Bail à loyer), p. 827 N 2.6.

³⁹ Selon SULLIGER/ANSERMET, p. 106, il s'agirait d'un délai d'ordre dont le non-respect n'entraîne pas l'admission automatique des travaux envisagés. On peut soutenir tout aussi bien et sans doute mieux l'opinion contraire du fait de l'origine contractuelle de cette disposition paritaire : la notion de délai d'ordre étant un concept du droit public en faveur de l'administration et de la justice qui ne trouve guère d'écho en droit privé !

⁴⁰ LACHAT (Bail à loyer), p. 298 N 6.2.

impératif⁴¹, ne prévoit aucune forme particulière pour donner ce consentement, ce qui peut provoquer des problèmes de preuve ;

- l'art. 8 al. 2 DPR accorde un délai de trente jours au bailleur pour se prononcer dès réception de la demande de sous-location⁴², alors qu'aucun délai n'est prévu par l'art. 262 CO ;
- l'art. 9 al. 1 DPR prévoit non seulement une exigence formelle qui ne figure pas à l'art. 264 CO, norme relativement impérative⁴³, selon laquelle le locataire qui restitue la chose de manière anticipée doit en informer le bailleur par écrit, mais également l'obligation pour le bailleur d'indiquer sans délai au locataire les motifs d'un éventuel refus, ce qui n'est pas précisé à l'art. 264 CO, mais va sans doute de soi ;
- l'art. 9 al. 2 DPR déroge au droit fédéral en prévoyant que le locataire qui veut restituer la chose louée de manière anticipée doit respecter un préavis minimum d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois⁴⁴, alors que l'art. 264 CO ne prévoit aucun terme ou délai ;
- l'art. 10 al. 3 DPR prévoit qu'un état des lieux comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires – qui est le pendant de l'état des lieux d'entrée – doit être dressé contradictoirement lors de la restitution de la chose, alors que l'art. 267 CO, de droit relativement impératif⁴⁵, ne prévoit nullement l'obligation d'établir un tel état des lieux ;
- l'art. 11.2 al. 1 DPR reprend la teneur de l'art. 266n CO sur la nécessité de notifier séparément au locataire et à son conjoint le congé ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation ;
- l'art. 11.2 al. 2 DPR prévoit l'obligation pour le locataire de fournir au bailleur tous les renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait

⁴¹ LACHAT (Bail à loyer), p. 582 N 2.6.2.

⁴² A l'échéance de ce délai, si le bailleur n'a pas répondu, son silence équivaut à un refus et le locataire devra saisir l'autorité de conciliation pour tenter d'obtenir l'autorisation de sous-location.

⁴³ LACHAT (Bail à loyer), p. 621 N 5.7.

⁴⁴ Le délai du préavis commence à courir, selon les règles usuelles, à la date de réception de l'avis écrit donné par le locataire au bailleur.

⁴⁵ LACHAT (Bail à loyer), p. 815 N 5.11 et p. 813, N 6.4.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

ou judiciaires, alors que l'art. 266n CO, qui est de droit absolument impératif⁴⁶, ne prévoit rien de semblable ;

- l'art. 11.3 al. 1 DPR prévoyait une disposition transitoire qui permettait aux conjoints, dans les six mois dès l'entrée en vigueur du CCR, de signer une déclaration d'adhésion pour devenir colocataires du logement familial ;
- l'art. 11.3 al. 2 DPR rappelle une règle découlant d'un contrat commun, soit que l'envoi aux conjoints colocataires⁴⁷ de toutes communications le sera en un seul exemplaire sous un seul pli à l'adresse du logement familial, sauf en cas de résiliation, ce qui est une exception formulée de manière trop restreinte, puisque, selon l'art. 266n CO, les deux conjoints, ou partenaires enregistrés, colocataires doivent également recevoir chacun un courrier séparé quand le bailleur menace de résilier en fixant un délai de paiement des loyers en retard ;
- enfin, l'art. 11.3 al. 4 DPR donne la possibilité, en cas de mariage (respectivement de partenariat enregistré) subséquent du locataire, à son conjoint (respectivement son partenaire) d'adhérer au bail dans un délai de six mois dès le mariage par une déclaration unilatérale signée par les deux époux (respectivement partenaires) ; pareil avantage en faveur des locataires n'est pas prévu par le Code des obligations.

bb) Les dispositions dépourvues de la force obligatoire

32. Selon l'arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, la déclaration de force obligatoire porte sur les art. 1 à 11.4 DPR, à l'exclusion toutefois d'un certain nombre de dispositions qui, selon le Conseil fédéral, correspondent à celles du Code des obligations. Il s'agit des articles suivants des dispositions paritaires :

- art. 3 al. 1 et 4 (qui se réfèrent aux art. 256 al. 1 et 256a al. 1 CO) ;
- art. 4 al. 1, 2 et 3 (qui correspondent aux art. 257g al. 1, 256 al. 1 et 259 CO) ;

⁴⁶ LACHAT (Bail à loyer), p. 633 N 4.5.

⁴⁷ Pareille règle vaut également pour des colocataires qui ne seraient ni mariés, ni partenaires enregistrés et ce même en cas de résiliation du bail.

- art. 5 al. 1 (qui correspond à l'art. 257h al. 2 CO) ;
 - art. 7.2 al. 1 (qui correspond à l'art. 260 al. 1 CO) ;
 - art. 11.1 (qui correspond à l'art. 266m al. 1 CO) ;
 - art. 11.3 al. 3 (qui renvoie à l'art. 121 al. 2 CC en cas de divorce).
33. En comparant ces dispositions paritaires que le Conseil fédéral n'a pas revêtu de la force obligatoire générale avec les dispositions du Code des obligations, force est de constater que ces textes ne sont pas toujours strictement identiques et que leur mise en relation peut s'avérer quelque peu problématique sur le plan formel et même matériel. Ainsi, d'un point de vue formel, l'art. 3 DPR prévoit :

« 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. »

Alors que l'art. 256 CO prévoit une obligation supplémentaire (en italique dans la citation):

« 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 en cet état.* »

Certes, cette obligation d'entretien à la charge du bailleur figure dans une autre disposition du CCR, soit à l'art. 4 al. 3 DPR, mais l'on ne peut en tout cas pas dire que les dispositions du Code des obligations ont été reprises « mot pour mot » dans les DPR⁴⁸.

34. D'un point de vue matériel, l'on constate aussi des différences (en italique dans les citations). Pour ne prendre que deux exemples, l'art. 4 al. 1 DPR prévoit que

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

Pour sa part, l'art. 257g al. 1 CO se contente d'indiquer :

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

⁴⁸ Comme l'affirme RONCORONI (2004), p. 3, pour qui ces dispositions reprennent « wörtlich » des règles du Code des obligations. Quant à SULLIGER/ANSERMET, p.101, ils estiment que « ces dispositions correspondent strictement à celles du Code des obligations ».

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

L'absence de la condition temporelle dans la loi est-elle dépourvue de signification ? On peut en douter, sinon pourquoi les auteurs du CCR auraient-ils ajouté cette exigence à la charge du locataire d'avoir à agir sans retard ?

35. Quant à l'art. 7.2 al. 1 DPR, il prévoit :

« 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. »

Pour sa part, l'art. 260 al. 1 CO prévoit :

« Le bailleur n'a le droit de rénover *ou de modifier* la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. »

La possibilité offerte au bailleur par l'art. 260 al. 1 CO, non seulement de rénover la chose, mais de la modifier en cours de bail n'est-elle pas plus large que la seule possibilité de rénover la chose, prévue par l'art. 7.2 DPR ? A nouveau, pourquoi les auteurs du CCR auraient-ils adopté un texte plus restrictif si cela n'avait aucune signification ?

36. Dès lors, on ne comprend guère que de telles dispositions du CCR n'aient pas obtenu la déclaration de force obligatoire générale, car la conséquence en est que ces dispositions ne sont applicables qu'aux baux qui s'y réfèrent. Ce qui peut conduire à ce qu'il s'agissait précisément d'éviter par la déclaration de force obligatoire générale : des pratiques disparates. Même en cas d'identité absolue des dispositions paritaires du CCR et du Code des obligations, la déclaration de force obligatoire générale de ces dispositions aurait été judicieuse, car la similitude est plus souvent de sens que de texte et il est assurément plus aisé de disposer d'un seul document complet que d'avoir à jongler avec le Code des obligations, le CCR et le contrat de bail ! Sans compter que l'une des explications⁴⁹, qui a été proposée pour tenter d'expliquer la décision du Conseil fédéral, était qu'il s'agissait d'éviter que les dispositions paritaires du CCR reproduisant des règles légales demeurent en vigueur même si le droit du bail devait être

⁴⁹ Pour sa part, RONCORONI (2004), p. 3, considère que c'est à juste titre que le Conseil fédéral n'a pas voulu conférer une double nature juridique à des dispositions légales en les déclarant également de force obligatoire générale.

modifié⁵⁰. Ce qui n'est guère convaincant si l'on se souvient que la dernière réforme du droit du bail est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1990, soit il y a plus de vingt ans, et qu'il est assez aisé, comme le montre l'art. 14 al. 1 LCBD, d'abroger la déclaration de force obligatoire d'un contrat-cadre.

cc) Appréciation

37. L'examen des dispositions paritaires du CCR permet de faire au moins deux constatations.
38. La première est d'ordre herméneutique et elle amène à mettre en doute la rigueur de la distinction entre les trois catégories de dispositions paritaires du CCR, telles qu'elles sont établies dans la déclaration de force obligatoire générale du CCR par le Conseil fédéral, c'est-à-dire les normes qui reproduisent le droit fédéral et qui sont exclues de la force obligatoire générale, les normes qui ne reproduisent pas le droit fédéral, mais qui le précisent ou le complètent et les normes qui dérogent au droit fédéral.
39. Car, comme on l'a vu pour les art. 4 al. 1 DPR et 7.2 DPR, parmi les normes qui n'obtiennent pas la déclaration de force obligatoire générale pour le motif qu'elles ne feraient que reprendre le droit fédéral, on trouve des dispositions qui, à rigueur de texte, présentent des différences non dénuées d'importance et il est insatisfaisant qu'elles soient exclues de la force obligatoire.
40. En ce qui concerne la distinction entre les normes qui précisent ou complètent les normes du droit fédéral et celles qui y dérogent, le débat pouvait sembler un peu académique jusqu'à ce que le Tribunal fédéral en décide autrement dans deux arrêts rendus en 2009⁵¹. Mais, avant même cette jurisprudence, l'on pouvait constater que cette distinction n'était pas aussi claire qu'on l'avait supposé, comme les quelques exemples qui suivent tendent à le montrer.
41. Que penser de l'art. 2 al. 2 DPR qui exige que la garantie de loyer soit versée dans un délai de trente jours dès la signature du bail et au plus

⁵⁰ Cf. not. SULLIGER/ANSERMET, p. 101.

⁵¹ Cf. infra N 75 ss.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

tard à l'entrée dans les locaux⁵², alors que l'art. 257e CO ne prévoit aucun délai ? Précision, complément ou dérogation au droit fédéral ?

42. Qu'en est-il de l'obligation, prévue à l'art. 3 al. 2 DPR, d'établir un état des lieux d'entrée qui fait partie intégrante du contrat de bail, alors que l'art. 256a al. 1 CO ne l'impose nullement ? Précision, complément ou dérogation au droit fédéral ?
43. Qu'en est-il aussi de l'art. 9 al. 1 DPR, qui exige du locataire, qui restitue de manière anticipée la chose, d'en aviser par écrit le bailleur, alors que l'art. 264 CO ne prévoit nullement un tel avis écrit ? Ne sommes-nous donc pas en présence d'une dérogation au droit fédéral au même titre que l'art. 9 al. 2 DPR, qui prévoit que le locataire qui restitue l'objet loué de manière anticipée ne peut le faire qu'après un délai d'un mois et pour un terme au 15 ou la fin du mois, alors que l'art. 264 al. 1 CO, par son silence à cet égard, autorise le locataire à restituer sans délai l'objet loué ?
44. Quant à l'obligation faite aux parties au contrat de bail, par l'art. 6 DPR, d'avoir à conclure un contrat d'assurance couvrant leur responsabilité civile du fait du bail, n'est-elle pas elle aussi une obligation que ne prévoit pas le droit fédéral et qui déroge donc à celui-ci ?
45. Qu'en est-il de l'obligation pour le locataire d'obtenir l'accord préalable écrit du bailleur pour sous-louer son appartement, comme l'exige l'art. 8 DPR, alors que l'art. 262 CO ne prévoit aucune forme particulière pour un tel consentement ? Précision, complément ou dérogation au droit fédéral ?
46. La solution la plus simple serait évidemment de considérer qu'il y a dérogation au droit fédéral seulement lorsqu'une disposition d'un contrat-cadre contredit expressément une norme du droit en vigueur. C'est le cas de l'art. 2 al. 6 DPR qui déroge véritablement à une disposition du Code des obligations, soit l'art. 257e CO qui prévoit une possibilité supplémentaire (un commandement de payer non frappé d'opposition), par rapport à la disposition paritaire pour pouvoir libérer la garantie de loyer. Mais, évidemment, ce ne serait guère satisfaisant, puisqu'en ajoutant des conditions à une norme du Code des obligations,

⁵² Le non-respect de ces délais ayant des conséquences importantes, puisque le bailleur peut notamment refuser de remettre les locaux et résoudre le contrat de bail. Cf. LACHAT (Bail à loyer), p. 357 N 2.2.4.

le risque est grand de déroger à cette règle chaque fois que le législateur, précisément, s'est volontairement abstenu d'ajouter des exigences supplémentaires.

47. Il apparaît donc que c'est un exercice difficile que de savoir quand une disposition d'un contrat-cadre précise, complète ou déroge à une norme du droit fédéral. D'après l'art. 3 al. 1 LCBD, il appartient aux parties signataires d'un contrat-cadre de requérir la force dérogatoire des dispositions paritaires censées contrevenir au droit fédéral. En réalité, historiquement, c'est lors du processus de contrôle des normes du CCR par l'Office fédéral du logement, que les articles censés déroger au droit fédéral ont été déterminés, pour ainsi dire, conjointement entre cette administration fédérale et les représentants des parties signataires⁵³. Aussi bien l'Office fédéral du logement que les parties signataires du CCR ont été d'avis que ce n'était le cas que pour les art. 2 al. 6 et 9 al. 2 DPR⁵⁴. Cette analyse a d'ailleurs été approuvée par la doctrine qui, avant que le Tribunal fédéral ne rende ses deux arrêts de 2009⁵⁵, n'a jamais considéré que d'autres dispositions du CCR pouvaient être contraires au droit fédéral et auraient donc dû faire l'objet d'une dérogation pour être appliquées. Ainsi, aussi bien les parties signataires du CCR que l'administration fédérale, puis la doctrine ont été d'avis que l'entier des DPR déclarées de force obligatoire générale étaient conformes au droit fédéral, hormis les deux articles y dérogeant avec l'autorisation du Conseil fédéral.
48. Quant à la seconde constatation, elle porte sur le contenu général des dispositions paritaires. Celles-ci comportent certes des compléments, des précisions et des différences par rapport au Code des obligations, mais la fonction première de ces règles semble bien être de clarifier et d'explicitier les droits et obligations des parties au contrat de bail, de manière à éviter autant que possible des litiges qui naîtraient des imprécisions de la législation applicable. Les dispositions paritaires

⁵³ Je remercie M. Jacques Ansermet, Directeur-adjoint de la Chambre vaudoise immobilière, d'avoir bien voulu m'éclairer sur ces circonstances historiques méconnues, que ses responsabilités au sein d'une partie signataire du contrat-cadre romand ainsi que du contrat-cadre vaudois lui ont permis de connaître de manière directe. Je remercie également Mme Helen Rohrbach et M. Pierre Heegaard, de l'Office fédéral du logement, d'avoir bien voulu répondre à mes questions sur ces aspects historiques.

⁵⁴ Dispositions que LCHAT (2003), p. 165, a qualifiées d'« anecdotes ».

⁵⁵ Cf. infra N 75 ss.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

remplissent ainsi une fonction de prévention des conflits dans les domaines concernés qui est fort bienvenue.

***B. Les Dispositions paritaires romandes et règles et usages
locatifs du Canton de Vaud***

1. Conclusion, entrée en vigueur et renouvellement

49. Le contrat-cadre vaudois a été négocié entre la Chambre vaudoise immobilière et la Société vaudoise des régisseurs, d'une part, l'ASLOCA-Vaud et l'Union syndicale vaudoise, d'autre part. Il s'agissait, en premier lieu, de mettre à jour les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) qui dataient de 1970. En date du 24 novembre 1998, les RULV ont été signées par les parties et le même jour une requête d'obtention de la force obligatoire générale fut adressée au Conseil d'Etat vaudois⁵⁶, compétent selon l'art. 7 al. 2 LCBD pour un contrat-cadre s'appliquant à un canton. De plus, les parties signataires ont adressé, conformément à l'art. 3 al. 1 LCBD et aux art. 2 à 4 de l'OCBD, une requête au Conseil fédéral, le 4 août 1999, afin d'obtenir l'autorisation de déroger à des règles impératives du Code des obligations⁵⁷. Cette autorisation fut délivrée par arrêté du Conseil fédéral du 23 février 2000. A la suite de quoi, le Conseil d'Etat vaudois a pu conférer la force obligatoire générale par un arrêté du 25 juin 2001, mais qui n'a été publié qu'après avoir obtenu l'approbation du Conseil fédéral, conformément à l'art. 12 LCBD, approbation qui fut donnée par arrêté du 5 septembre 2001, soit le même jour que l'arrêté du Conseil fédéral approuvant la déclaration de force obligatoire générale du CCR.
50. La déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud a été renouvelée pour une durée échéant au 30 juin 2014 par arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 4 juin 2008, publié le 1^{er} juillet 2008. Entretemps, le Conseil fédéral avait donné son approbation par un arrêté du 25 juin 2008 qui précise, à l'art. 2, les articles des RULV pouvant déroger aux dispositions impératives du Code des obligations.

⁵⁶ Pour l'historique, cf. SULLIGER/ANSERMET, p. 109.

⁵⁷ RONCORONI (2004), p. 11 s.

2. Contenu

51. Comme son titre l'indique, le contrat-cadre vaudois comprend aussi bien, les dispositions paritaires romandes qui figurent dans le CCR que les RULV. Ces dispositions ne sont pas présentées séparément, mais sont intégrées dans un seul document. Ainsi la numérotation des articles des dispositions paritaires romandes dans le contrat-cadre vaudois est différente de la numérotation des dispositions paritaires dans le CCR. De plus, la portée des dispositions paritaires romandes est plus large dans le cadre du contrat-cadre vaudois, puisque celles-ci régissent non seulement les habitations, mais également les locaux commerciaux. Enfin, il faut relever que même les dispositions paritaires romandes qui sont censées reproduire strictement le texte du Code des obligations ont été revêtues de la force obligatoire générale dans le canton de Vaud, ce qui montre bien l'inanité de la distinction opérée par le Conseil fédéral dans le cadre du CCR.
52. La force obligatoire générale s'applique donc à toutes les dispositions du contrat-cadre, soit les onze articles des dispositions paritaires romandes et les vingt-huit dispositions spécifiquement vaudoises, à l'exception de trois réserves.

3. Les réserves à la déclaration de force obligatoire générale

53. L'art. 1^{er} de l'arrêté du Conseil d'Etat du canton de Vaud du 4 juin 2008 prévoit que la force obligatoire est valable sur l'ensemble du territoire vaudois et qu'elle s'applique à tous les objets loués avec toutefois trois réserves⁵⁸ :
 - l'art. 8 RULV n'est pas déclaré de force obligatoire générale,
 - les art. 22, 26, 28 à 30 et 35 RULV sont déclarés de force obligatoire à l'exception des logements ayant fait l'objet de mesures d'encouragement des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité ;

⁵⁸ Comme l'indiquent SULLIGER/ANSERMET, p.110, ces réserves ont été introduites à la suite des remarques émises lors de la procédure de consultation prévue par les art. 9 al. 2 et 10 LCBD.

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

- dans l'application du contrat-cadre à des coopératives, leur but et leurs dispositions statutaires sont à respecter⁵⁹.
54. Une réserve est toutefois apportée à ces réserves, puisque l'arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 4 juin 2008 précise que ces dernières ne peuvent pas limiter la portée du CCR déclaré de force obligatoire. Ce qui est un tout petit peu compliqué et exige du praticien, pour comprendre, un talent exégétique confirmé ! En effet, dans le contrat-cadre vaudois, toutes les dispositions paritaires romandes sont revêtues de la force générale obligatoire, mais pas dans le CCR. Si l'on comprend bien, seules les dispositions paritaires du CCR ayant force obligatoire générale ne sont pas soumises aux réserves de l'arrêté du Conseil d'Etat vaudois.

4. Les RULV

a. En général

55. Les RULV reprennent donc les DPR d'ores et déjà examinées en leur conférant à toutes la force obligatoire générale et en étendant leur portée matérielle aux baux commerciaux. Le texte de ces dispositions paritaires (imprimé en gras dans les RULV) est intégré dans des articles plus complets qui apportent des éléments supplémentaires par rapport aux DPR. D'autres dispositions des RULV portent sur des règles sans aucun équivalent ou correspondance dans les DPR. Elles sont souvent d'une grande précision et détaillent les droits et obligations des parties, notamment à propos des règles à observer dans le cadre de la vie commune dans l'immeuble. En lisant les RULV, le locataire sera ainsi informé clairement, par exemple, sur la possibilité d'avoir des animaux de compagnie, de faire des grillades sur son balcon, d'installer une machine à laver le linge dans les locaux loués, d'y enseigner le chant ou la danse, d'installer une enseigne sur ou dans l'immeuble, etc⁶⁰.

b. Les dispositions des RULV dérogeant au droit fédéral

56. Les dispositions des RULV qui dérogent au Code des obligations sont au nombre de quatre. Il s'agit des art. 2, 19, 22 et 35 RULV.

⁵⁹ Cf. la critique à propos de ces réserves de SULLIGER/ANSERMET, p. 109 s.

⁶⁰ Pour le détail de ces règles, cf. SULLIGER/ANSERMET, p. 112-116.

57. L'art. 2 RULV porte sur les sûretés et, hormis deux précisions, est l'exact pendant de l'art. 2 des dispositions paritaires du CCR. Curieusement, seul l'art. 2 al. 6 DPR a été considéré comme dérogeant au Code des obligations et a fait l'objet de l'autorisation spéciale dans l'arrêté du Conseil fédéral, alors que ce sont tous les alinéas de l'art. 2 des RULV qui peuvent déroger au droit fédéral.
58. L'art. 19 RULV porte sur l'installation du télé réseau et n'a aucun pendant dans les dispositions paritaires du CCR.
59. L'art. 22 RULV porte sur la sous-location et reprend l'art. 8 DPR en lui ajoutant deux éléments⁶¹. Ici également, il est curieux de constater que l'art. 8 DPR, qui pose l'exigence de l'accord écrit du bailleur pour consentir à la sous-location, n'est pas considérée comme dérogeant au Code des obligations, alors que la même disposition est jugée dérogatoire quand elle figure dans les RULV.
60. Quant à l'art. 35 RULV, il porte sur la restitution anticipée de la chose louée et il est l'exact pendant de l'art. 9 DPR. Mais là encore, seul l'art. 9 al. 2 DPR a été considéré comme dérogeant au droit fédéral et non pas tout l'article, comme cela est le cas pour l'art. 35 RULV.

c. Appréciation

61. L'analyse comparée des dispositions paritaires du CCR et de celles des RULV censées déroger au droit fédéral confirme que la distinction entre les normes qui complètent ou précisent le droit fédéral et celles qui y dérogent véritablement n'est rigoureuse qu'en apparence.
62. Certes d'un point de vue historique, le processus ayant abouti à l'établissement de la liste des dispositions des RULV pouvant déroger au droit fédéral diffère de celui qui a conduit à définir deux normes dérogatoires seulement dans les DPR. Car la liste des normes dérogatoires des RULV a fait l'objet d'une correspondance du Service cantonal du logement du canton de Vaud à l'Office fédéral du logement, an date du 15 juillet 1999. Dans ce courrier, le Service cantonal du logement demandait à l'Office fédéral « d'étudier une éventuelle

⁶¹ « *Le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée. Il est possible de déroger à ce principe moyennant l'accord écrit du bailleur. Le locataire est garant envers le bailleur principal que le sous-locataire ne la sous-louera pas lui-même à son tour sans l'autorisation du bailleur principal.* »

Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire
et champ d'application

dérogation des RULV » à différents articles du Code des obligations. La liste des dispositions des RULV que le Service cantonal du logement considérait comme susceptibles de déroger au droit fédéral est celle qui a été finalement retenue dans l'arrêté du Conseil fédéral. Il est intéressant de noter que dans la conclusion de son courrier, le Service cantonal du logement indiquait avec beaucoup de sagesse et de prudence :

« ... nous concluons à ce que le Conseil fédéral autorise les RULV à déroger aux dispositions impératives du droit du bail lorsque tel est le cas, comme relevé ci-dessus. Plus généralement, nous concluons à ce que cette autorisation s'étende à toute dérogation à des dispositions impératives du droit du bail au sens de l'art. 3 LCBD. »

63. On ne saurait mieux dire combien il est peu aisé de déterminer quelles dispositions paritaires précisent, complètent ou dérogent au droit fédéral.
64. Dans le cas des RULV, l'intervention de l'Office fédéral du logement est donc indirecte puisque c'est une autorité cantonale qui a déterminé, sans doute en collaboration avec les parties signataires, les normes des RULV susceptibles de déroger au Code des obligations. Ce qui peut expliquer les divergences d'appréciation qui ont conduit à considérer tour à tour les mêmes dispositions comme dérogeant ou ne dérogeant pas au droit fédéral selon qu'elles figurent dans le CCR ou dans les RULV. Certes, lorsque les RULV apportent des éléments complémentaires par rapport au texte des DPR, on pourrait imaginer que ce sont ces éléments qui dérogent au droit fédéral. Mais, il n'en demeure pas moins qu'il est curieux de constater que les trois alinéas de l'art. 35 RULV ont été considérés comme dérogeant au droit fédéral, alors que seul l'al. 2 de l'art. 9 DPR a été considéré comme y dérogeant. Pourtant, les trois alinéas de ces deux articles sont rigoureusement identiques.

VI. La jurisprudence sur la portée des contrats-cadres⁶²

A. Les arrêts rendus en relation avec les art. 1 al. 2 DPR et 7 RULV

1. L'arrêt du Tribunal fédéral du 9 novembre 2004

65. Dans cet arrêt⁶³ rendu dans une affaire genevoise, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur pouvait, conformément au contrat-cadre du bail à loyer pour la Suisse romande (l'art. 1 al. 2 DPR n'est pas expressément mentionné dans l'arrêt) mettre en demeure le locataire d'avoir à payer trois mois de loyer en retard et d'aviser celui-ci, dans le même courrier, que dorénavant le paiement du loyer et des provisions pour charges devrait être effectué par trimestre et d'avance.
66. Ce qui n'était pas strictement conforme à l'art. 1 al. 2 DPR qui prévoit que le locataire en retard doit tout d'abord faire l'objet d'une vaine mise en demeure écrite avant que le bailleur puisse exiger le paiement du loyer par trimestre et d'avance dès le mois suivant l'échéance du délai. Dans le cas d'espèce, le locataire a vainement contesté que le bailleur ait pu lui imposer unilatéralement le versement d'avance de trois mois de loyer.

2. L'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 28 août 2007

67. Dans cet arrêt⁶⁴, la Chambre des recours a précisé les deux phases distinctes de la procédure prévue par l'art. 7 RULV pour que le bailleur puisse exiger d'un locataire en retard qu'il règle à l'avenir son loyer trimestriellement et par avance. Dans le cas d'espèce, le bailleur avait, par le même courrier, imparti un délai de paiement au locataire en retard

⁶² Seule la jurisprudence sur les contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale est analysée ici. C'est dire que ne rentre pas dans ce cadre l'arrêt du TF du 8.04.2005, 4P.309/2004, MP 2005 149 ss, qui fait référence aux RULV édition 1994 et qui porte sur des frais accessoires réclamés pour une période antérieure à l'entrée en vigueur des RULV déclarées de force obligatoire générale. Il en est de même de l'arrêt du 27.04.2005 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, CdB 2005 116 s., qui se réfère à une version des RULV qui n'est pas celle entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2001.

⁶³ TF, 9.11.2004, 4C.347/2004.

⁶⁴ Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, 28.08.2007, CdB 2007 129 ss.

de plus de dix jours, en l'avisant que, faute de règlement dans le délai imparti, le loyer et les charges seraient exigibles par trimestre et d'avance dès le mois suivant l'échéance du délai et ce « en application de l'art. 7 al. 2 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud ». Par la suite le bailleur avait résilié le bail conformément à l'art. 257d CO.

68. La Chambre des recours a procédé à une analyse complète de l'art. 7 RULV et considéré qu'il fallait déduire des termes « peut exiger » de cette disposition qu'il s'agit d'une faculté laissée au bailleur et que celui-ci doit donc la manifester à l'échéance du délai de paiement imparti et non pas immédiatement lorsqu'il met le locataire en retard en demeure de payer au sens de l'art. 257d CO. Il faut donc tout d'abord une mise en demeure en cas de retard de paiement du loyer, avec ou non la menace de la sanction d'avoir à régler le loyer par trimestre et d'avance, puis, à l'issue du délai vainement imparti, l'avis au locataire d'avoir à payer son loyer par trimestre et d'avance. Ce n'est donc qu'après cet avis que le bailleur peut adresser au locataire la commination de l'art. 257d CO pour les loyers non acquittés trimestriellement d'avance.
69. Dans le cas d'espèce, le congé notifié par le bailleur a été invalidé, faute pour lui d'avoir respecté cette procédure en deux phases.

3. Appréciation

70. Les conséquences de l'application des art. 1 al. 2 DPR et 7 al. 2 RULV ne sont pas minces puisque, à condition de respecter la procédure en deux phases exactement déduite de ces dispositions, par la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, elles conduisent à rendre plus aisée la résiliation du bail d'un locataire en retard, tant il est vrai que si celui-ci éprouve déjà des difficultés à régler son loyer mensuellement, il est prévisible qu'il lui sera encore plus difficile, pour ne pas dire impossible, de le faire par trimestre d'avance. Cela étant, si les art. 1 al. 2 DPR et 7 al. 2 RULV peuvent ainsi concrétiser de manière créatrice l'art. 257c CO, c'est pour le motif que cet article, comme son texte l'indique, est de droit dispositif.

B. Les arrêts rendus en relation avec les art. 8 DPR et 22 RULV

1. L'arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 2009

71. Dans cet arrêt⁶⁵ portant sur un litige vaudois, le Tribunal fédéral a examiné un cas de sous-location pour lequel aucune autorisation n'avait été demandée au bailleur. Lorsque celui-ci a interpellé le sous-locataire et lui a demandé la production du bail de sous-location, ce dernier avait répondu que le contrat était oral et qu'il était prévu sans date limite. Le bailleur a ensuite résilié le bail.
72. Le Tribunal des baux a prononcé que le bail avait été valablement résilié. En revanche, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a ensuite annulé la résiliation du bail en considérant notamment que la violation formelle de l'obligation de demander préalablement le consentement écrit du bailleur, prévue à l'art. 22 RULV, ne permettait pas à elle seule de justifier une résiliation.
73. En premier lieu (cons. 2.3), le Tribunal fédéral a décrit de manière approfondie le processus par lequel les RULV ont été revêtues de la force obligatoire générale par le Conseil d'Etat vaudois, avec l'approbation du Conseil fédéral qui a, au surplus, autorisé l'art. 22 RULV à déroger au Code des obligations. Le Tribunal fédéral a également rappelé la portée respective des CCR et des RULV, ces dernières pouvant déroger au contrat-cadre romand, à teneur de l'art. 9.3 des dispositions générales du CCR⁶⁶, dès lors qu'elles obtiennent la déclaration de force obligatoire. Dans un tel cas, les RULV prévalent sur les DPR et lorsqu'elles ont été autorisées à déroger au Code des obligations, elles prévalent sur le droit impératif en la matière.
74. Le Tribunal fédéral a donc considéré que seul l'art. 22 RULV s'appliquait « en tant que droit fédéral » à la sous-location dans le canton de Vaud. Interprétant ensuite la teneur de l'art. 22 RULV, l'arrêt indique tout d'abord que le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée, sous réserve de l'accord écrit du

⁶⁵ TF, 10.03.2009, 4A_487/2008, CdB 2009 65 ss avec la note de JACQUES ANSERMET.

⁶⁶ Dans la version du CCR entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2008, l'art. 9 du CCR entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001 est devenu l'art. 8, car les art. 5 et 6 de la version de 2001 ont été fusionnés en un seul article !

bailleur. Mais, à elle seule la violation par le locataire de l'obligation de demander le consentement du bailleur et de lui révéler les conditions de la sous-location rend la sous-location illicite, car elle viole l'art. 22 RULV.

75. Le Tribunal fédéral rappelle ensuite que, conformément à sa jurisprudence rendue en application des art. 257f et 262 CO⁶⁷, le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit pas à justifier un congé anticipé sans avertissement préalable. Cependant, l'art. 22 RULV prévoit des exigences plus strictes que l'art. 262 CO pour la sous-location et exige en particulier que le contrat de sous-location soit de durée déterminée lorsque l'entier de la chose est sous-louée.
76. Considérant, en l'espèce, que le locataire avait doublement violé ses obligations en concluant, sans accord préalable du bailleur, un contrat de sous-location de durée indéterminée pour l'entier de l'appartement loué et qu'un tel comportement mettait en cause le système négocié par les partenaires sociaux dans le but d'éviter l'utilisation abusive de la sous-location, « système reconnu être dans l'intérêt général des bailleurs et des locataires », le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation du bail consécutive à un tel comportement ne saurait dès lors être considérée comme abusive, ce d'autant moins que le bailleur, s'il avait été prié de donner son accord préalable, aurait été en droit de le refuser au vu de la durée indéterminée de la sous-location.

2. L'arrêt du Tribunal fédéral du 19 mai 2009

77. Dans cet arrêt⁶⁸ portant sur un litige à Genève, les locataires avaient informé les bailleurs de leur décision de sous-louer après avoir conclu le contrat de sous-location. Les bailleurs ont refusé de consentir à la sous-location et ont résilié par la suite le bail, notamment pour le motif qu'ils avaient été placés devant le fait accompli par les locataires.
78. Le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré valable la résiliation du bail, mais la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé ce jugement en retenant, pour l'essentiel, que l'art. 8 DPR ne faisait que préciser l'application formelle de l'art. 262 CO, lorsqu'il prévoyait le consentement préalable

⁶⁷ Cf. not. ATF 134 III 446.

⁶⁸ TF, 19.05.2009, 4A_570/2008, SJ 2010 I 20 ss, MP 2009 238 s.

écrit du bailleur et lui imposait un délai de réponse de trente jours, mais ne remettait pas en cause le fondement matériel de cette disposition. Ainsi, l'absence de consentement préalable écrit du bailleur ne justifiait pas à elle seule la résiliation du bail.

79. Le Tribunal fédéral a rappelé que le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 lit. a CO qui prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Certes, l'art. 8 DPR prévoit bien que le locataire qui veut sous-louer 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. Mais si cette disposition paritaire a été déclarée de force obligatoire, elle n'a pas fait l'objet d'une autorisation par le Conseil fédéral permettant de déroger aux dispositions impératives du Code des obligations. Dès lors, « il y a lieu de considérer que l'art. 8 du contrat-cadre romand ne change rien aux conditions de validité de la sous-location telles qu'elles résultent de l'art. 262 CO, mais ne fait que préciser les exigences de forme, dans le but de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve qu'une sous-location est régulière, ce tant dans l'intérêt du bailleur, du sous-bailleur que du sous-locataire. »
80. Le Tribunal fédéral mentionne ces exigences de forme : consentement écrit du bailleur dans un délai de trente jours dès l'interpellation du locataire, l'absence de consentement dans ce délai ne valant pas autorisation tacite de sous-louer, puisque celle-ci doit être écrite, et nécessité dans ce cas pour le locataire d'exercer son droit éventuel à la sous-location en saisissant l'autorité de conciliation, cas échéant, le Tribunal des Baux. Toutefois, le Tribunal fédéral dénie à ces exigences de forme toute portée effective en affirmant que l'omission de demander préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location et qu'elle n'empêche pas le locataire, désireux de sous-louer, d'obtenir ultérieurement le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé que pour les motifs découlant de l'art. 262 CO.
81. Enfin, le Tribunal fédéral explique que la situation dans le canton de Genève diffère de celle qui se présente dans le canton de Vaud, car le Conseil fédéral a autorisé que l'art. 22 RULV déroge à l'art. 262 CO, ce qui n'est pas le cas pour l'art. 8 DPR.

3. Appréciation

82. Ces deux arrêts ont une logique et une cohérence dès lors que l'on admet la prémisse de départ adoptée par le Tribunal fédéral, soit que les contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale comportent trois types de normes :
- les règles déclarées de force obligatoire générale qui ne dérogent pas au droit fédéral ;
 - les règles déclarées de force obligatoire générale qui dérogent au droit fédéral avec l'autorisation du Conseil fédéral ;
 - les règles déclarées de force obligatoire générale qui dérogent au droit fédéral sans l'autorisation du Conseil fédéral.
83. Cette manière de voir trouve peut-être un fondement dans l'art. 2 al. 1 OCBD, selon lequel ce sont les parties au contrat-cadre qui doivent présenter à l'Office fédéral du logement une requête d'autorisation de déroger à des dispositions impératives. On pourrait donc supposer que, dans certains cas, lesdites parties aient volontairement renoncé à obtenir l'effet dérogoire pour un certain nombre de dispositions du contrat-cadre dont elles savaient qu'elles étaient contraires au droit fédéral.
84. En réalité, on sait que tel n'a pas été le cas pour les contrats-cadres déclarés à ce jour de force obligatoire générale. Ainsi, les parties au contrat-cadre romand et l'Office fédéral du logement ont établi de concert les dispositions du CCR censées déroger au droit fédéral et ils ont considéré qu'il s'agissait uniquement des art. 2 al. 6 et 9 al. 2 DPR. Tous les autres alinéas et articles paritaires du CCR ont donc été considéré comme compatibles avec les règles impératives du Code des obligations. C'est dire que, dans l'esprit des parties contractantes et des autorités fédérales, toutes les dispositions du CCR pourvues de la force obligatoire étaient applicables et s'imposaient sans restriction dans le territoire défini par le contrat-cadre. Il n'y avait donc dans le CCR que deux types de normes de force obligatoire générale :
- les règles déclarées de force obligatoire générale qui ne dérogent pas au droit fédéral ;
 - les règles déclarées de force obligatoire générale qui dérogent au droit fédéral avec l'autorisation du Conseil fédéral.

85. Force est de constater, non seulement d'un point de vue historique, mais logique et légal, que cette conception binaire est cohérente. En effet, il n'y a aucun motif raisonnable qui aurait pu amener les parties contractantes ou les autorités fédérales à déclarer de force obligatoire générale des dispositions qui dérogeaient au droit fédéral, puisque c'était prendre le risque que les tribunaux refusent d'appliquer de telles dispositions en considérant qu'elles contredisent le droit fédéral et de priver ainsi la déclaration de force obligatoire générale de toute portée normative en contradiction manifeste avec la LCBD.
86. Certes, compte tenu de la difficulté qu'il y a à définir quand des normes du CCR ou des RULV précisent, complètent ou dérogent au Code des obligations, l'interprétation faite par le Tribunal fédéral du rapport entre l'art. 8 DPR et l'art. 262 CO, pour être stricte, est en soi une interprétation possible⁶⁹. Mais, appliquée avec la même rigueur à d'autres articles du CCR en relation avec des normes impératives du Code des obligations, elle est susceptible de faire tomber des pans entiers des dispositions des contrats-cadres romand et vaudois et de réduire à peu de chose la force obligatoire générale de ces derniers. Ce qui n'est évidemment pas compatible avec la notion même de déclaration de force obligatoire générale de la LCBD.
87. Ainsi, d'un point de vue constitutionnel, on peut douter que le Tribunal fédéral ait véritablement la compétence de dénier à des dispositions de contrats-cadres, déclarées de force obligatoire générale par arrêté du Conseil fédéral, la portée conférée à de telles normes par l'art. 5 LCBD, soit leur caractère impératif. Car cela revient, semble-t-il, à ce que le Tribunal fédéral n'applique une loi fédérale, ce que l'art. 190 de la Constitution fédérale exclut précisément⁷⁰.

VII. Conclusion

88. La déclaration de force obligatoire des dispositions des contrats-cadres en est le principal intérêt, afin d'assurer une application générale de ces normes. L'obtention de la déclaration de force dérogatoire des dispositions des contrats-cadres incompatibles avec le droit impératif

⁶⁹ RONCORONI (2004), p. 9 et n. 45 se référant à HIGI, indiquait que l'art. 262 CO n'interdisait pas de réglementer les modalités du consentement du bailleur.

⁷⁰ Cf. au sujet de cette règle constitutionnelle de l'immunité, AUBERT/MAHON, art. 190 N 8 ss p. 1457 ss.

est le moyen de garantir que la force obligatoire générale ne sera pas remise en question par des décisions de tribunaux, confrontés à la difficile question de savoir ce qui relève du complément, de la précision ou de la dérogation au droit fédéral.

89. L'efficacité et donc l'avenir des contrats-cadres nécessitent une clarification qui passe peut-être par l'obtention de la force dérogatoire pour toutes les dispositions des contrats-cadres qui sont en lien avec des normes impératives du Code des obligations⁷¹. Une telle précaution permettra d'éviter bien des disputes sur la nature exacte des rapports entre une disposition paritaire d'un contrat-cadre et le droit fédéral impératif. Elle permettra également aux praticiens d'appliquer les dispositions paritaires de manière uniforme, sans avoir à se demander si elles sont ou non compatibles avec le Code des obligations. Elle rétablira ainsi l'autorité des contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale, conformément à l'intention du constituant et du législateur fédéral. Ainsi, le *corpus* des règles paritaires, à l'élaboration duquel les partenaires sociaux en Suisse romande ont longuement œuvré, pourra remplir pleinement sa mission originale de clarification et de pacification des relations contractuelles entre locataires et bailleurs, en tenant compte des spécificités propres au génie local.
90. Mais, en l'état de la jurisprudence, seules les dispositions déclarées de force obligatoire générale des contrats-cadres, qui sont considérées comme ne dérogeant pas aux dispositions impératives du Code des obligations ou qui ont expressément été autorisées à déroger aux dites dispositions impératives, doivent être considérées comme étant du droit fédéral ayant un caractère de « *lex specialis* », seul applicable dans les territoires concernés. Ces dispositions paritaires se distinguent ainsi de toutes les autres dispositions générales établies de façon unilatérale ou paritaire par des associations représentant les propriétaires et les locataires. En effet, de telles dispositions générales ne sont obligatoires qu'à la double condition d'être intégrées à chaque contrat de bail et de ne pas contredire une disposition impérative du Code des obligations.

⁷¹ Hormis, naturellement, les art. du CO auxquels l'art. 3 al. 3 LCBD confère un caractère intangible.

Bibliographie

AUBERT JEAN-FRANÇOIS/MAHON PASCAL, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, Zurich/Bâle/Genève 2003

LACHAT DAVID, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008 (cité : Bail à loyer)

LACHAT DAVID, Nouveautés en droit du bail : les contrats-cadre ; le montant du loyer, SJ 2003 II 153 ss (cité : 2003)

ROHRBACH HELEN, L'évolution du droit du bail en Suisse de 1991 à nos jours, Office fédéral du logement 2009, <http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00159/index.html?lang=fr>

RONCORONI GIACOMO, La loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadre de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996 (cité : 1996)

RONCORONI GIACOMO, Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, MP 2004 1 ss (cité : 2004)

SULLIGER DENIS/ANSERMET JACQUES, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usage locatifs du canton de Vaud, CdB 2002 97 ss