

# Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) face au contrat-cadre romand et au code des obligations

par

Patricia Dietschy-Martenet

Docteure en droit, chargée d'enseignement et de cours aux Universités  
de Neuchâtel, Fribourg et Lausanne, avocate-conseil à Lausanne, juge  
suppléante au Tribunal cantonal du canton de Vaud

|   |     |
|---|-----|
| I. Introduction.....  | 140 |
| II. La hiérarchie des normes.....   | 140 |
| A. Principes généraux.....  | 140 |
| B. En droit du bail.....  | 141 |
| 1. Dispositions du contrat-cadre impératives ou dispositives ?.             | 141 |
| a) Dispositions du contrat-cadre déclarées<br>de force obligatoire.....     | 141 |
| b) Dispositions du contrat-cadre non déclarées<br>de force obligatoire..... | 142 |
| 2. Le contrat-cadre face à la loi.....                                      | 143 |
| 3. Le contrat-cadre face à un autre contrat-cadre.....                      | 146 |
| 4. Le contrat-cadre face au contrat individuel.....                         | 147 |
| a) Contrat-cadre déclaré de force obligatoire.....                          | 147 |
| b) Contrat-cadre non déclaré de force obligatoire.....                      | 147 |
| 5. Synthèse.....  | 147 |

|  |     |
|--|-----|
| III. L'articulation des RULV avec le CCR et le CO .....  | 148 |
| A. Champ d'application des RULV .....  | 148 |
| B. Etendue de la force obligatoire des RULV .....  | 149 |
| C. Les RULV face au CCR et au CO .....   | 150 |
| 1. Entrée du locataire.....  | 150 |
| a) Etat des lieux d'entrée (art. 1 RULV).....  | 150 |
| b) Sûretés (art. 2 RULV).....  | 151 |
| c) Paiement du premier loyer (art. 3 RULV) .....   | 154 |
| d) Assurance RC (art. 5 RULV) .....  | 154 |
| 2. En cours de bail .....  | 154 |
| a) Adhésion du conjoint ou partenaire enregistré<br>(art. 6 RULV) .....  | 154 |
| b) Paiement du loyer (art. 7 RULV) .....   | 156 |
| c) Frais à la charge du bailleur (art. 8 RULV) .....   | 158 |
| d) Frais à la charge du locataire (art. 9 RULV) .....  | 159 |
| e) Règles de vie dans les locaux loués et dans l'immeuble ...  | 161 |
| ea) Bruit et utilisation des parties communes<br>(art. 10 RULV) .....  | 161 |
| eb) Absence du locataire (art. 11 RULV).....   | 162 |
| ec) Entretien de l'immeuble, du jardin, de la terrasse<br>ou des trottoirs ; grillades ; ascenseur ; déchets<br>(art. 12 à 14, 17 et 20 RULV)..... | 163 |
| ed) Détention d'animaux (art. 15 RULV) .....   | 164 |
| ee) Parasites (art. 16 RULV) .....   | 166 |
| ef) Lessives (art. 18 RULV).....   | 166 |
| eg) Téléréseau (art. 19 RULV).....   | 168 |
| eh) Autorisations nécessaires (art. 21 RULV).....  | 168 |

|  |     |
|--|-----|
| f) Sous-location (art. 22 RULV) .....  | 169 |
| g) Protection civile (art. 23 RULV) .....                                    | 172 |
| h) Défauts de la chose louée et travaux .....                                | 173 |
| ha) Défauts et entretien de la chose louée (art. 24 RULV).                   | 173 |
| hb) Travaux effectués par le locataire (art. 25 RULV) .....                  | 174 |
| hc) Travaux effectués par le bailleur (art. 26 RULV) .....                   | 175 |
| hd) Inspection et visite des locaux (art. 27 RULV).....                      | 176 |
| i) Frais accessoires, chauffage et eau chaude<br>(art. 4, 28 à 32 RULV)..... | 177 |
| 3. Résiliation et restitution de la chose louée .....                        | 179 |
| a) Résiliation .....   | 179 |
| aa) Par le locataire (art. 33 RULV) .....                                    | 179 |
| ab) Par le bailleur (art. 34 RULV).....                                      | 179 |
| b) Termes usuels (art. 36 RULV) .....  | 180 |
| c) Restitution anticipée (art. 35 RULV).....                                 | 181 |
| d) Remise des locaux (art. 37 et 38 RULV).....                               | 183 |
| IV. Conclusion .....   | 183 |
| Bibliographie.....   | 185 |

## I. Introduction

1. Les sources en droit du bail sont multiples. On pense avant tout au contrat, au Code des obligations et à l'Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme. Dans les cantons romands, la plupart des baux d'habitation étaient soumis, encore récemment, au Contrat-cadre romand (ci-après : CCR). Dans le canton de Vaud s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2001 les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV). Ces deux textes découlent de la possibilité, offerte à la Confédération par l'art. 109 al. 2 Cst., de légiférer sur la force obligatoire de contrats-cadres en matière de bail. En 1995 a été adoptée la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (ci-après : LCBD). En 2001, le Conseil fédéral a déclaré de force obligatoire le CCR et les RULV pour une durée déterminée, qui a par la suite été reconduite, jusqu'au 30 juin 2020 pour le CCR et jusqu'au 30 juin 2026 pour les RULV. Si ces différentes normes se complètent souvent, elles se contredisent aussi parfois. Il est dès lors nécessaire de les hiérarchiser.
2. La présente contribution propose d'examiner les principes applicables à la hiérarchie des normes et leur conséquence en droit du bail, au regard des règles figurant dans les RULV, le CCR et le CO.

## II. La hiérarchie des normes

### A. Principes généraux

3. Le principe de la hiérarchie des normes impose de se conformer à la règle supérieure et de faire abstraction de celle de rang inférieur<sup>1</sup>. Les lois fédérales ont ainsi la priorité sur des règles de rang inférieur comme des ordonnances (art. 190 Cst.). Le Tribunal fédéral a par exemple jugé que l'art. 19 al. 2 OBLF, qui impose l'usage de la formule officielle pour notifier un nouvel

---

<sup>1</sup> TF du 23.02.2012, 2C\_736/2010, cons. 6.3.

échelon de loyer, était contraire aux dispositions du CO relatives aux loyers échelonnés et donc inapplicable<sup>2</sup>.

4. Lorsque deux normes sont de rang égal, mais ont un contenu contradictoire, la règle spéciale prévaut sur la norme générale (principe de la *lex specialis*) et la règle plus récente sur celle plus ancienne (principe de la *lex posterior*)<sup>3</sup>.
5. En vertu du principe de la liberté contractuelle découlant de l'art. 19 CO, les parties peuvent définir librement le contenu de leur contrat, dans les limites du respect des normes impératives ou partiellement impératives (art. 20 CO)<sup>4</sup>. Ainsi, lorsque la loi est impérative, elle prime sur toutes les autres règles. Si elle est dispositive, une clause contractuelle ou des conditions générales incorporées au contrat peuvent y déroger, la première l'emportant le cas échéant sur les secondes<sup>5</sup>.

## ***B. En droit du bail***

### **1. Dispositions du contrat-cadre impératives ou dispositives ?**

#### ***a) Dispositions du contrat-cadre déclarées de force obligatoire***

6. Le contrat de bail régit les rapports entre les parties. Sa compatibilité avec les règles impératives doit cependant être contrôlée. Lorsque des dispositions d'un contrat-cadre ont été déclarées de force obligatoire, elles sont de nature partiellement impérative (art. 5 LCBD), ce qui signifie que le bail ne peut pas y déroger en défaveur du locataire. Une clause contractuelle doit dès lors toujours être vérifiée et comparée aux règles du contrat-cadre déclarées de force obligatoire.

---

<sup>2</sup> TF du 01.11.2019, 4A\_124/2019, cons. 9.

<sup>3</sup> TF du 23.02.2012, 2C\_736/2010, cons. 6.3.

<sup>4</sup> ATF 133 III 61, cons. 3.2.1 ; CR CO I-GUILLOD/STEFFEN, art. 19-20 CO N 62 ; ENGEL, p. 106 ss.

<sup>5</sup> CR CO I-WINIGER, art.18 CO N 55.

***b) Dispositions du contrat-cadre non déclarées de force obligatoire***

7. Si un contrat-cadre a été conclu mais n'a pas été déclaré de force obligatoire, ou pas entièrement, les règles qu'il contient ne s'appliquent que lorsque les parties en ont convenu ainsi<sup>6</sup>. Il constitue alors du droit purement contractuel, dont la compatibilité avec le droit fédéral impératif doit être vérifiée. Le seul fait que les parties ou l'une d'entre elles soient membres d'une association ayant conclu le contrat-cadre n'a aucune incidence sur l'applicabilité de celui-ci<sup>7</sup>.

Par exemple, l'art. 8 RULV, relatif aux obligations du bailleur, n'a pas été déclaré de force obligatoire, mais les parties peuvent choisir de l'intégrer dans leur contrat.

Quant au CCR, ses règles ne sont plus déclarées de force obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, aucune demande en ce sens n'ayant été adressée au Conseil fédéral par les associations signataires<sup>8</sup>, puisque l'ASLOCA romande a dénoncé ce contrat-cadre en juin 2019, sans toutefois respecter le délai pour ce faire<sup>9</sup>. Par conséquent, depuis cette date, les règles du CCR ne s'appliquent que si le contrat individuel y renvoie<sup>10</sup> et pour autant qu'elles soient compatibles avec les dispositions impératives du CO. Le renvoi à l'application du CCR suppose à notre avis une clause expresse en ce sens, telle que : « Les règles du CCR font partie intégrante du présent bail » ou « Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent bail, les parties déclarent s'en référer aux règles du CCR ». En revanche, le simple fait d'annexer ce contrat-cadre au contrat ne signifie pas selon nous que les parties renvoient à son application.

---

<sup>6</sup> LACHAT, Bail à loyer, p. 115 ch. 4.1.2 et Contrats-cadres, p. 157 ; RONCORONI, Contrats-cadres, p. 6 ; ROSSINELLI, p. 168 N 16.

<sup>7</sup> RONCORONI, Contrats-cadres, p. 6, ainsi que Rahmenmietverträgen, p. 2.

<sup>8</sup> Communication de l'OFL du 28 avril 2020, FF 2020 3555.

<sup>9</sup> JAQUES, p. 72.

<sup>10</sup> JAQUES, p. 72.

8. La possibilité pour les parties d'intégrer dans leur rapport contractuel les règles d'un contrat-cadre déclaré de force obligatoire vaut également lorsque le bail litigieux n'entre pas dans le champ d'application matériel ou territorial de la déclaration de force obligatoire<sup>11</sup>. Les règles du contrat-cadre s'appliquent alors en tant que droit contractuel, soumis au droit fédéral impératif.

Par exemple, un bail portant sur une habitation sise dans le canton de Genève peut renvoyer à l'application des RULV. Seules les RULV ne dérogeant pas au droit fédéral impératif ou partiellement impératif seront cependant applicables.

## 2. Le contrat-cadre face à la loi

9. Un contrat-cadre déclaré de force obligatoire n'est pas hiérarchiquement inférieur à une loi fédérale, en particulier le Code des obligations, dans la mesure où la compétence de légiférer en la matière découle de la Constitution fédérale (art. 109 al. 2 Cst.) et où la loi fédérale adoptée dans ce cadre fixe les conditions auxquelles un tel contrat peut être contraignant. Les deux types de normes constituent donc du droit fédéral de même rang<sup>12</sup>.
10. Le contrat-cadre déclaré de force obligatoire ne peut toutefois déroger à une norme fédérale impérative que s'il en a été expressément autorisé (art. 3 LCBD). Il ne faut donc pas confondre déclaration de force obligatoire et autorisation à déroger à une règle impérative<sup>13</sup>. La possibilité pour un contrat-cadre de déroger au droit fédéral n'aurait pas pu découler de l'art. 122 Cst., puisqu'il s'agit d'une délégation à des associations privées de légiférer en droit du bail et qu'une base constitutionnelle spéciale était nécessaire<sup>14</sup>. L'art. 3 al. 3 LCBD

---

<sup>11</sup> RONCORONI, Contrats-cadres, p. 14 et 19.

<sup>12</sup> TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008, cons. 2.4, DB 2010 N 17 ; comp. ATF 98 II 205, cons. 1, en matière de conventions collectives étendues.

<sup>13</sup> TF du 19.05.2009, 4A\_570/2008, cons. 3.3.3, DB 2010 N 16.

<sup>14</sup> ROSSINELLI, p. 168 N 17.

dresse toutefois une liste de dispositions légales auxquelles un contrat-cadre ne peut en aucun cas déroger. Il faut donc distinguer les dispositions fédérales impératives auxquelles il n'est absolument pas possible de déroger de celles auxquelles un contrat-cadre peut déroger moyennant autorisation du Conseil fédéral.

11. La première déclaration de force obligatoire du CCR et des RULV en 2001<sup>15</sup> ne comportait aucune liste des dispositions autorisées à déroger au droit fédéral impératif. Il a donc pu sembler qu'une telle déclaration suffisait. Dans les Arrêtés ultérieurs toutefois, de 2008, de 2014 et de 2020<sup>16</sup>, les dispositions du contrat-cadre autorisées à déroger au droit fédéral impératif ont été expressément mentionnées. Force est d'en conclure qu'une autorisation expresse doit figurer dans la déclaration de force obligatoire et que celle-ci ne suffit pas à elle seule. A défaut, l'existence d'une telle liste serait sans intérêt.
12. La liste des dispositions du CCR et des RULV autorisées à déroger au droit fédéral impératif a été déterminée conjointement entre l'Office fédéral du logement, respectivement le Service cantonal du logement du canton de Vaud, et les parties signataires du contrat-cadre en question<sup>17</sup>. Certains auteurs en ont déduit que les autres dispositions des contrats-cadres étaient conformes au droit fédéral<sup>18</sup>. Or, si tel avait été le cas, il aurait suffi que la déclaration de force obligatoire indique que le contrat-cadre dans son ensemble était autorisé à déroger au droit fédéral impératif<sup>19</sup>. A notre avis, l'existence d'une liste précise des dispositions concernées atteste du fait que les parties connaissaient la non-conformité de ces règles avec le droit fédéral impératif et avaient la volonté de les faire primer sur celui-ci. D'ailleurs, cette liste a évolué au fil du temps, ce qui démontre que toutes les dispositions

---

<sup>15</sup> FF 2001 5509 (CCR) et 2001 5508 (RULV).

<sup>16</sup> FF 2008 5289 et 2014 5087 (CCR), ainsi que FF 2008 5297, 2014 5095 et 2020 5585 (RULV).

<sup>17</sup> Voir à ce sujet ROSSINELLI, p. 182 N 47 et p. 186 N 62.

<sup>18</sup> ROSSINELLI, p. 182 N 47.

<sup>19</sup> C'est ce que propose ROSSINELLI, p. 195 N 89, *de lege ferenda*.

censées déroger au droit fédéral n'avaient pas été initialement répertoriées. Le Tribunal fédéral distingue d'ailleurs les règles d'un contrat-cadre qui dérogent au droit fédéral impératif après y avoir été autorisées de celles qui y dérogent sans y avoir été autorisées<sup>20</sup>. Il nous semble au demeurant légitime de vérifier la compatibilité d'une disposition d'un contrat-cadre déclarée de force obligatoire avec une norme impérative du CO dans la mesure où, contrairement au droit fédéral « ordinaire », les contrats-cadres ne sont pas soumis au référendum facultatif<sup>21</sup>. Par conséquent, le CO doit continuer à s'appliquer lorsqu'il est de droit impératif, sauf si le Conseil fédéral a autorisé expressément le contrat-cadre à y déroger.

13. En conclusion, un contrat-cadre déclaré de force obligatoire prévaut en principe sur le droit fédéral dispositif, en tant que *lex specialis*. En revanche, il ne l'emporte sur le droit fédéral impératif que s'il y a été autorisé, à défaut de quoi la disposition fédérale continue de s'appliquer. Il faut encore préciser qu'il n'est pas toujours aisé de savoir si le contrat-cadre déroge ou complète une règle fédérale<sup>22</sup>.

Les règles du CCR et des RULV relatives à la sous-location constituent un bon exemple<sup>23</sup>. L'art. 262 CO étant de droit semi-impératif, un contrat-cadre ne peut y déroger en défaveur du locataire que moyennant autorisation du Conseil fédéral. L'art. 22 RULV a obtenu dite autorisation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et l'emporte donc sur l'art. 262 CO depuis cette date. En revanche, l'art. 8 CCR n'a été autorisé à déroger au droit fédéral impératif que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014. Auparavant, l'art. 262 CO prévalait donc sur l'art. 8 CCR.

---

<sup>20</sup> TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008 et TF du 19.05.2009, 4A\_570/2008. Critique : ROSSINELLI, p. 193 N 82 ss.

<sup>21</sup> Sur cette problématique, voir LACHAT, Contrats-cadres, p. 164.

<sup>22</sup> ROSSINELLI, p. 182 N 47.

<sup>23</sup> Voir *infra* N 67 ss.

### 3. Le contrat-cadre face à un autre contrat-cadre

14. Lorsque deux contrats-cadres ont été déclarés de force obligatoire sur le même territoire et pour les mêmes catégories de baux, il convient en principe d'appliquer les mécanismes de la *lex specialis* ou de la *lex posterior*.
15. L'art. 9.3 des Dispositions générales du contrat-cadre romand stipule que des « dispositions paritaires cantonales peuvent déroger aux dispositions paritaires romandes si elles obtiennent la force obligatoire ; dans un tel cas, elles prévalent sur les dispositions romandes du contrat-cadre ». Par conséquent, à l'époque où les RULV et le CCR étaient simultanément de force obligatoire, les premières primaient sur le second, lequel avait d'ailleurs été intégré et complété dans les dispositions vaudoises<sup>24</sup>. Lorsqu'un bail ne relevait pas du champ d'application des RULV, par exemple en raison de l'une des réserves inscrites à l'art. 1 lit. b Arrêté CE-VD/RULV 2014, il y avait le cas échéant lieu d'appliquer le CCR.
16. Lorsqu'il existe des dispositions paritaires cantonales qui n'ont pas été déclarées de force obligatoire, telles que le CCR depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, celles-ci s'appliquent uniquement si le bail y renvoie. Elles ne l'emportent sur les RULV (*lex specialis*) que si elles prévoient une règle plus favorable au locataire (art. 5 al. 2 LCBD).

Par exemple, si un bail portant sur un appartement sis dans le canton de Vaud renvoie à l'application du CCR, les règles contenues dans celui-ci ne s'appliquent que lorsqu'elles sont plus favorables que celles figurant dans les RULV.

---

<sup>24</sup> SULLIGER/ANSERMET, p. 101 et 103.

#### **4. Le contrat-cadre face au contrat individuel**

##### ***a) Contrat-cadre déclaré de force obligatoire***

17. Selon l'art. 5 LCBD, lorsqu'un contrat-cadre est déclaré de force obligatoire, ses dispositions sont de droit impératif, à moins que la règle contractuelle ne soit plus favorable au locataire. Par conséquent, les règles du contrat-cadre sont de nature partiellement impérative<sup>25</sup>. Elles priment les clauses contractuelles ou des conditions générales contraires qui sont conclues en défaveur du locataire<sup>26</sup>. Il n'est toutefois pas toujours aisé de déterminer si la règle convenue par les parties est ou non plus favorable au locataire<sup>27</sup>.

##### ***b) Contrat-cadre non déclaré de force obligatoire***

18. Lorsque le bail renvoie à l'application d'un contrat-cadre qui n'a pas été déclaré de force obligatoire – comme c'est le cas du CCR depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 –, les clauses individuelles l'emportent sur celles contenues dans le contrat-cadre en cas de contradiction entre elles<sup>28</sup>.

#### **5. Synthèse**

19. Pour résumer, un contrat-cadre déclaré de force obligatoire prévaut sur :
- le Code des obligations, sauf lorsque celui-ci contient une disposition impérative à laquelle le contrat-cadre n'a pas été autorisé à déroger ;
  - un autre contrat-cadre déclaré de force obligatoire si celui-ci est moins spécial ou antérieur ;

---

<sup>25</sup> RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 21 ; SULLIGER/ANSERMET, p. 116 s.

<sup>26</sup> RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 2.

<sup>27</sup> RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 22.

<sup>28</sup> CR CO I-WINIGER, art.18 CO N 55.

- les clauses contractuelles, individuelles ou générales, à moins que celles-ci ne soient plus favorables au locataire.

### III. L'articulation des RULV avec le CCR et le CO

#### A. Champ d'application des RULV

20. Par Arrêtés des 8 octobre 2001, 4 juin 2008, 21 mai 2014 et 27 mai 2020<sup>29</sup>, le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire les RULV sur l'ensemble du territoire vaudois et pour tous les baux d'habitation ou de locaux commerciaux<sup>30</sup>, sous réserve des exceptions énumérées à l'art. 1 lit. b, à savoir :
- l'art. 8 RULV n'est pas déclaré de force obligatoire ; partant, il n'est applicable que si les parties au contrat y renvoient ; sa conformité au droit fédéral impératif doit par ailleurs être vérifiée<sup>31</sup> ;
  - les art. 22, 26, 28, 29, 30 et 35 RULV ne sont pas déclarés de force obligatoire pour les logements ayant fait l'objet de mesures d'encouragement des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité ; jusqu'au 30 juin 2020, les dispositions correspondantes du CCR étaient en revanche applicables à ce type de logements (art. 1 al. 2 Arrêté CE-VD/RULV 2014) ; en outre, les parties peuvent renvoyer à ces dispositions en tant que droit contractuel ;
  - le but et les dispositions statutaires des coopératives liées à un bail soumis aux RULV doivent être respectés ; partant, en cas de contradiction, les règles statutaires de la coopérative priment sur les RULV<sup>32</sup>.

---

<sup>29</sup> RS VD 221.317.1.

<sup>30</sup> Le champ d'application de la LCBD se limite aux baux portant sur des logements ou des locaux commerciaux, voir art. 1 al. 1 LCBD.

<sup>31</sup> Cf. *infra* N 41 ss.

<sup>32</sup> Voir TF du 28.06.2018, 4A\_329/2018, cons. 3, DB 2018 N 11.

21. Le Conseil fédéral a approuvé la déclaration de force obligatoire cantonale par Arrêtés des 5 septembre 2001, 25 juin 2008, 20 juin 2014 et 24 juin 2020<sup>33</sup>. Dans les Arrêtés de 2008, 2014 et 2020, il a autorisé que les art. 2, 19, 22 et 35 RULV dérogent au CO. Outre l'art. 8, les RULV sont de droit semi-impératif (art. 5 LCBD), les parties pouvant y déroger en faveur du locataire. Les dispositions impératives du CO auxquelles les RULV n'ont pas été autorisées à déroger continuent par ailleurs de s'appliquer.
22. Les RULV s'appliquent peu importe la date de la signature du bail, donc également aux contrats conclus avant la déclaration de force obligatoire<sup>34</sup>. Toutefois, les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur des RULV ne sont pas régis par celles-ci (art. 1 al. 1 Tit. fin. CC).

### ***B. Etendue de la force obligatoire des RULV***

23. Hormis l'art. 8, qui porte sur les obligations du bailleur, toutes les dispositions figurant dans les RULV ont été déclarées de force obligatoire. Elles priment sur les dispositions du CO (art. 5 al. 1 LCBD), à moins qu'elles ne dérogent, sans y avoir été autorisées, à une règle impérative.
24. L'étendue de la force obligatoire du CCR était plus restreinte. En effet, le Conseil fédéral n'avait pas déclaré de force obligatoire plusieurs de ses dispositions, dans la mesure où elles correspondaient à celles du Code des obligations<sup>35</sup>, le but étant d'éviter qu'elles continuent à s'appliquer en cas de modification du CO<sup>36</sup>. Ces dispositions ne s'appliquaient donc que si le contrat de bail individuel y renvoyait, en tant que droit contractuel<sup>37</sup>.
25. Contrairement au CCR, les règles figurant dans les RULV qui ne font que reprendre une disposition du CO ont été déclarées de

---

<sup>33</sup> FF 2001 5508, 2008 5297, 2014 5095 et 2020 5585.

<sup>34</sup> TC VD du 21.09.2017, n° 418, cons. 5.1.

<sup>35</sup> Voir art. 1 al. 2 Arrêté CF/CCR, qui exclut de la déclaration de force obligatoire générale les art. 3 al. 1 et 4, 4, 5 al. 1, 7.2 al. 1, 11.1 al. 1 et 11.3 al. 3.

<sup>36</sup> SULLIGER/ANSERMET, p. 101.

<sup>37</sup> ROSSINELLI, p. 179 N 36.

force obligatoire. Lorsque la disposition du CO est impérative, le caractère seulement partiellement impératif des RULV découlant de l'art. 5 al. 2 LCBD pose problème car il permettrait aux parties de déroger à une disposition impérative du CO en prévoyant un régime plus favorable pour le locataire. Ainsi, même lorsqu'une disposition des RULV a exactement le même contenu que le CO, elle doit s'effacer devant lui chaque fois que la disposition fédérale est impérative.

Par exemple, l'art. 27 par. 1 RULV, qui prévoit que « 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 », reprend mot pour mot l'art. 257h al. 2 CO. Il doit cependant s'effacer au profit de cette dernière disposition, qui est absolument impérative. Sinon, comme l'art. 27 par. 1 RULV est semi-impératif (art. 5 al. 2 LCBD), les parties pourraient y déroger en faveur du locataire, en prévoyant par exemple que le bailleur n'est autorisé à visiter la chose louée qu'en cas de vente du bien loué.

### ***C. Les RULV face au CCR et au CO***

#### **1. Entrée du locataire**

##### ***a) Etat des lieux d'entrée (art. 1 RULV)***

26. L'art. 1 RULV, relatif à l'état des lieux d'entrée, fixe des règles plus détaillées que celles prévues aux art. 256 et 256a CO. Sa conformité au droit fédéral doit être vérifiée dans la mesure où ces deux dispositions fédérales sont de nature semi-impérative<sup>38</sup>.
27. L'art. 1 RULV intègre les principes qui découlaient déjà de l'art. 3 CCR. Il prévoit, en substance, l'obligation pour les parties d'établir un état des lieux d'entrée qui fera partie intégrante du bail et l'obligation pour le bailleur d'informer le locataire des

---

<sup>38</sup> CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 9 et art. 256a CO N 3 ; RONCORONI, Nochmals, p. 66 s.

défauts dont il a connaissance. Ces règles ne sont pas contraires au Code des obligations puisqu'elles sont plus favorables au locataire. Elles sont elles-mêmes de nature semi-impérative (art. 5 al. 2 LCBD), permettant aux parties de prévoir un régime contractuel plus avantageux pour le locataire.

A notre avis, le bail ne pourrait pas déroger à l'obligation d'établir un état des lieux d'entrée, car cette règle n'est pas dans l'intérêt du locataire.

28. L'art. 1 par. 4 RULV précise que : « Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux d'entrée, le bailleur l'établit seul et le lui communique. Le locataire doit, dès réception du document et dans les plus brefs délais, signaler au bailleur les défauts non constatés ; à défaut, l'état des lieux est admis ». A notre sens, bien que l'art. 256 CO ne fixe pas de délai<sup>39</sup> pour que le locataire signale un défaut de la chose louée, la règle posée par les RULV ne contrevient pas à cette disposition. En effet, d'après l'art. 256 al. 2 CO, seules les dérogations défavorables au locataire qui ressortent de conditions générales préimprimées ou de baux d'habitation ou de locaux commerciaux sont interdites. Le but est d'éviter que le bailleur ne profite de sa position de force pour réduire ses prestations<sup>40</sup>. Or, comme un contrat-cadre est conclu par des associations représentatives des différents milieux considérés, un tel risque n'existe pas. Un régime dérogatoire à l'art. 256 CO prévu dans un contrat-cadre devrait donc être considéré comme admissible.

### ***b) Sûretés (art. 2 RULV)***

29. L'art. 2 RULV, qui porte sur les sûretés fournies par le locataire, a été autorisé à déroger aux dispositions impératives du Code des obligations par le Conseil fédéral (art. 2 lit. a Arrêtés CF/RULV 2008, 2014 et 2020). Il s'applique donc même s'il contrevient à

---

<sup>39</sup> Au regard des RULV, SULLIGER/ANSERMET, p. 112, admettent un délai d'une semaine, après quoi l'état des lieux est considéré comme admis.

<sup>40</sup> CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 56.

l'art. 257e CO. En cas de contradiction avec une loi cantonale complétant l'art. 257e CO – comme le permet l'art. 257e al. 4 CO –, les RULV l'emportent également, puisque le droit cantonal ne peut que compléter et non déroger au droit fédéral<sup>41</sup>.

Par exemple, la possibilité d'obtenir la libération de la garantie locative sur simple présentation d'un commandement de payer non frappé d'opposition découlant de l'art. 257e al. 3 CO n'est pas prévue par les RULV<sup>42</sup> et ne s'applique pas aux baux soumis à l'art. 2 RULV. Seule une décision judiciaire ou un document comportant la double signature des parties le permet (art. 2 al. 6 RULV).

En outre, le locataire d'un bail soumis aux RULV peut récupérer la garantie-loyer même si une procédure de poursuite a été engagée contre lui par le bailleur dans l'année suivant la fin du bail, par exemple par la notification d'un commandement de payer, alors que tel n'est pas le cas des baux soumis à l'art. 257e CO. En revanche, à l'instar de ce que prévoit cette disposition, une action judiciaire introduite par le bailleur dans l'année qui suit l'échéance du bail ne permet pas au locataire de récupérer les sûretés (art. 2 al. 7 RULV).

30. L'art. 2 RULV correspond en tous points à l'art. 2 CCR. Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, le CCR n'a plus force obligatoire et ne peut s'appliquer qu'à titre de droit contractuel, lorsque le bail y renvoie. L'art. 257e al. 1 et 3 CO étant de droit absolument impératif<sup>43</sup>, les règles figurant dans le CCR ne peuvent cependant pas y déroger.

Ainsi, l'art. 2 al. 6 CCR – qui était jusqu'au 30 juin 2020 autorisé à déroger au droit fédéral impératif – doit désormais céder le pas à la règle figurant à l'art. 257e al. 3 CO, à savoir qu'un commandement de payer non frappé d'opposition suffit également pour obtenir la libération de la garantie locative, ce même si le bail renvoie à l'application de l'art. 2 al. 6 CCR.

---

<sup>41</sup> CPra Bail-MARCHAND, art. 257e CO N 7.

<sup>42</sup> Critiques à l'égard de cette solution : SULLIGER/ANSERMET, p. 104 s.

<sup>43</sup> SVIT K-REUDT, art. 257e CO N 3 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 257e CO N 4.

En outre, la règle de l'art. 257e al. 3 CO, non prévue à l'art. 2 al. 7 CCR, selon laquelle l'introduction d'une procédure de poursuite pour dettes ou de faillite dans le délai d'un an empêche la libération de la garantie, s'applique. En réalité, elle s'appliquait à notre sens déjà lorsque le CCR était de force obligatoire, puisque l'art. 257e al. 3 CO est absolument impératif et que l'art. 2 al. 7 CCR n'avait pas été autorisé à y déroger. Ainsi, le locataire ne peut pas récupérer la garantie lorsqu'une procédure de poursuite a été engagée contre lui par le bailleur dans l'année suivant la fin du bail.

31. Tant les RULV que le CCR fixent la limite de la garantie locative d'un bail d'habitation à trois mois de loyer net, alors que, selon l'art. 257e al. 2 CO, il s'agit de trois loyers bruts au maximum<sup>44</sup>. Vu le caractère partiellement impératif de l'art. 257e al. 2 CO<sup>45</sup>, la règle des contrats-cadres précités, plus favorable au locataire, n'y contrevient pas.
32. Contrairement au droit fédéral, les RULV et le CCR fixent une limite temporelle pour fournir la garantie, à savoir 30 jours dès la signature du contrat (art. 2 par. 2 RULV et 2 al. 2 CCR). Elle s'applique sans restriction pour les baux soumis aux RULV puisque l'art. 2 a été autorisé à déroger au droit fédéral. Pour les contrats renvoyant au CCR, on peut se demander si elle doit encore s'appliquer aux baux conclus dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, car la règle déroge au droit fédéral, qui ne prévoit aucun délai. Ainsi, la violation de l'obligation de fournir des sûretés par le locataire permet au bailleur de refuser de délivrer la chose louée, en application de l'art. 82 CO, ou, si le locataire est déjà en possession des locaux, de résilier le bail de manière extraordinaire<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> CPra Bail-MARCHAND, art. 257e CO N 15 ; LACHAT/STASTNY, p. 434 ; SVIT K-REUDT, art. 257e CO N 17.

<sup>45</sup> RONCORONI, Nochmals, p. 99 ; SVIT K-REUDT, art. 257e CO N 3 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 257e CO N 4.

<sup>46</sup> CPra Bail-MARCHAND, art. 257e CO N 10 et 12.

***c) Paiement du premier loyer (art. 3 RULV)***

33. L'art. 3 RULV prévoit que le premier loyer doit être payé à l'entrée du locataire dans les locaux. Cette règle découle de l'art. 7 RULV, au commentaire duquel il est ici renvoyé<sup>47</sup>.

***d) Assurance RC (art. 5 RULV)***

34. L'art. 5 RULV impose aux parties de conclure une assurance couvrant la responsabilité civile qu'elles assument du fait du bail. Il correspond à l'art. 6 CCR. Ces dispositions sont valables, car elles ne contredisent pas le droit fédéral impératif. En effet, comme la conclusion d'une telle assurance est en rapport avec l'usage de la chose louée, elle ne contrevient pas à l'interdiction des transactions couplées prévue à l'art. 254 CO, aussi longtemps que le locataire a le libre choix de la compagnie d'assurance<sup>48</sup>.
35. Comme l'art. 5 RULV est partiellement impératif (art. 5 al. 2 LCBD), le bail peut dispenser le locataire de conclure une assurance RC, mais pas le bailleur. L'étendue de la couverture d'assurance n'est pas précisée par les contrat-cadres. Elle devrait porter sur les frais de réparation découlant d'un usage non soigneux de la chose louée par le locataire (art. 257f CO) et, du côté du bailleur, sur la réparation du préjudice subi du fait d'un défaut de la chose louée (art. 259e CO)<sup>49</sup>.

**2. En cours de bail**

***a) Adhésion du conjoint ou partenaire enregistré (art. 6 RULV)***

36. L'art. 6 RULV, qui correspond à l'art. 11.3 CCR, traite de l'adhésion au bail du conjoint ou partenaire enregistré du locataire, ainsi que de la forme des communications adressées aux époux ou partenaires enregistrés. Ces règles ne visent que les

---

<sup>47</sup> Cf. *infra* N 39 ss.

<sup>48</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 267 CO N 37 ; LACHAT/RUBLI, Bail à loyer, p. 1047 ch. 5.10. D'un avis différent : RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 7.

<sup>49</sup> SULLIGER/ANSERMET, p. 106.

baux portant sur un logement de famille, notion à laquelle ces dispositions renvoient par deux fois.

37. Les règles sur l'adhésion au bail par le conjoint ou le partenaire enregistré ne contreviennent pas au droit fédéral, qui est muet sur cette question ; elles s'appliquent donc sans restriction. A noter que certains auteurs considèrent que la possibilité pour les époux d'adhérer au contrat dans les six mois suivant la conclusion du bail viserait celle du contrat-cadre et non de chaque contrat individuel<sup>50</sup>. Tel n'est pas le cas à notre avis<sup>51</sup>, compte tenu du texte clair des RULV (« dès la conclusion du bail ») et à défaut de quoi on favoriserait les couples qui se marient après la conclusion du bail – l'époux non titulaire du bail peut adhérer au contrat dans les six mois qui suivent le mariage selon l'art. 6 par. 6 RULV – par rapport à ceux déjà unis par le mariage à ce moment-là. Il serait par ailleurs souhaitable que les contrats-cadres étendent aux couples de concubins la possibilité d'adhérer au contrat<sup>52</sup>.
38. La forme des communications adressées aux époux ou partenaires enregistrés qui sont par ailleurs colocataires doit être mise en relation avec les art. 34 RULV et 11.2 CCR. Les art. 6 par. 2 RULV et 11.3 al. 2 CCR admettent une communication commune sauf pour la résiliation. Or les art. 34 RULV et 11.2 CCR étendent l'obligation d'une notification séparée aux époux ou partenaires enregistrés, qu'ils soient colocataires ou non, à toute autre communication en rapport avec la fin du bail<sup>53</sup>. Partant, la réserve des art. 6 RULV et 11.2 CCR doit également porter sur ces communications. Dans tous les cas, la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de congé au sens de

---

<sup>50</sup> ROSSINELLI, p. 177 N 31 ; SULLIGER/ANSERMET, p. 108. La disposition du CCR prête en effet à confusion dans la mesure où elle mentionne « dès la conclusion du présent bail ».

<sup>51</sup> En ce sens également : LACHAT, Contrats-cadres, p. 163.

<sup>52</sup> Pour des propositions de révisions législatives dans ce domaine, voir DIETSCHY-MARTENET PATRICIA, Le bail d'habitation des concubins, Bâle 2014, p. 130 s.

<sup>53</sup> Voir *infra* N 94 s.

l'art. 257d CO ne peut être notifiée que séparément vu l'art. 266n CO<sup>54</sup>, auquel un contrat-cadre ne peut pas déroger en vertu de l'art. 3 al. 3 lit. a LCBD.

### ***b) Paiement du loyer (art. 7 RULV)***

39. L'art. 7 RULV correspond en tous points à l'art. 1 CCR. Il prévoit à son alinéa 1 que le loyer et les acomptes de charges sont payables par mois d'avance, contrairement à l'art. 257c CO, qui est de nature dispositive<sup>55</sup> et qui fixe le paiement du loyer à la fin du mois. Puisque les dispositions des RULV sont semi-impératives, rien n'empêche les parties de convenir de termes de paiement plus favorables au locataire<sup>56</sup>, par exemple en reprenant le système légal. En revanche, le bail ne pourrait pas prévoir que le loyer soit payable par trimestre d'avance, puisque la clause dérogerait aux RULV en défaveur du locataire<sup>57</sup>.

Certains baux commerciaux prévoient que les loyers de la première année doivent être payés d'avance, ou que le loyer est payable six mois à l'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance ; dans le canton de Vaud, ces clauses sont nulles en tant qu'elles dérogent aux RULV en défaveur du locataire.

Le Tribunal des baux du canton de Vaud a par ailleurs retenu qu'une clause du bail qui prévoit que « le loyer est payable trimestriellement à l'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance s'il est reçu régulièrement par le bailleur au plus tard le 5 du mois en cours » signifie que le locataire dispose d'un délai supplémentaire fixé au 5 de chaque mois pour payer son loyer, le versement trimestriel ne pouvant être exigé que moyennant le respect des conditions posées à l'art. 7 par. 2 RULV<sup>58</sup>.

---

<sup>54</sup> ROSSINELLI, p. 177 N 31.

<sup>55</sup> CPra Bail-BIERI, art. 257c CO N 1 ; RONCORONI, Nochmals, p. 113.

<sup>56</sup> RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 4.

<sup>57</sup> TC VD du 02.01.2012, n° 1, cons. 4, Fiches juridiques ASLOCA N 1103.

<sup>58</sup> TBx VD du 04.11.2014, Fiches juridiques ASLOCA N 1290.

40. S'agissant des baux soumis au CCR jusqu'au 30 juin 2020, les clauses contractuelles contraires à l'art. 1 CCR n'étaient pas valables jusqu'à cette date si elles étaient défavorables au locataire. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, toutes les clauses contractuelles dérogeant à l'art. 1 CCR sont valables, vu que celui-ci n'a plus force obligatoire et que l'art. 257c CO est dispositif. A défaut de dérogation contractuelle, le régime du CCR s'applique pour autant que celui-ci ait été intégré dans le contrat individuel. Si tel n'est pas le cas, il nous semble que le paiement mensuel par avance pourrait être constitutif d'un usage local, expressément réservé à l'art. 257c CO, vu l'utilisation répandue du CCR dans les cantons romands<sup>59</sup>.
41. En cas de retard de paiement de plus de dix jours, le bailleur peut exiger un versement trimestriel d'avance (art. 7 par. 2 RULV et 1 al. 2 CCR). Cette possibilité, qui est défavorable au locataire<sup>60</sup>, n'est pas prévue dans le Code des obligations, mais elle est valable puisque l'art. 257c CO est de nature dispositif. Elle ne peut être exercée que dès le mois suivant l'échéance du délai imparti vainement au locataire pour s'acquitter de l'arriéré de loyer<sup>61</sup>. Le bailleur doit donc procéder en deux temps, d'abord adresser une mise en demeure – avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance –, puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance<sup>62</sup>. Selon la jurisprudence genevoise, la mise en demeure de payer par trimestre d'avance ne doit pas nécessairement être adressée au conjoint du locataire pour être valable<sup>63</sup>. Dans tous les cas, le bailleur garde la possibilité de

---

<sup>59</sup> Comp. CPra Bail-BIERI, art. 257c CO N 6, qui admet que l'usage résulte de l'utilisation répandue de certains modèles de contrat.

<sup>60</sup> RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 5.

<sup>61</sup> CPra Bail-BIERI, art. 257c CO N 28 ; TC VD du 27.04.2016, n° 247, cons. 3.2.3.

<sup>62</sup> TC VD du 27.04.2016, n° 247, cons. 3.2.3 ; TC VD du 25.03.2010, n° 151, CdB 2010 p. 141 ; TC VD, 28.08.2007, n° 420, CdB 2007 p. 129.

<sup>63</sup> CJ GE du 22.04.2013, n° ACJC/503/2013.

résilier sur la base de l'art. 257d CO plutôt que d'exiger un paiement trimestriel d'avance<sup>64</sup>.

***c) Frais à la charge du bailleur (art. 8 RULV)***

42. L'art. 8 RULV n'a pas été déclaré de force obligatoire. Par conséquent, cette disposition n'est applicable que si les parties au contrat l'ont intégrée dans le bail. Deux situations peuvent se présenter :

- soit le contrat renvoie à l'application des RULV, par une clause du style : « Les Règles et usages locatifs du canton de Vaud font partie intégrante du présent bail ». Dans ce cas, l'art. 8 RULV est applicable à moins d'une disposition contractuelle contraire. A notre sens, le simple fait d'annexer les RULV au contrat ne signifie pas que les parties renvoient à leur application pour les clauses n'ayant pas été déclarées de force obligatoire.
- soit le contrat ne renvoie pas aux RULV, avec pour conséquence que l'art. 8 RULV ne s'applique pas.

43. Puisque l'art. 8 RULV n'a pas été déclaré de force obligatoire, les parties peuvent y déroger librement, dans les limites du respect des normes fédérales impératives et semi-impératives.

Les parties peuvent par exemple déroger à l'art. 8 lit. a RULV, qui prévoit que le bailleur prend à sa charge les frais d'établissement du bail<sup>65</sup>. A notre sens, ces frais devraient être partagés par moitié<sup>66</sup>.

Elles peuvent aussi prévoir une répartition différente des frais accessoires mentionnés à l'art. 8 RULV, pour autant que le

---

<sup>64</sup> RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 4 s.

<sup>65</sup> GROBET THORENS, p. 202 N 116 ss, considère pour sa part qu'une clause dérogatoire serait nulle car contraire aux art. 257 à 257b CO, le loyer couvrant déjà de tels frais.

<sup>66</sup> CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 253 CO N 52.

bail indique précisément lesquels sont à la charge du locataire<sup>67</sup>.

S'agissant de l'obligation du bailleur de supporter les frais de remplacement des toiles de tente, elle ne peut à notre sens pas être mise contractuellement à la charge du locataire, sous peine de violer l'art. 259 CO, de nature partiellement impérative<sup>68</sup>. En outre, les « dispositions transitoires » figurant au terme des RULV, qui soumettent le remboursement des frais d'installation d'une toile de tente assumés par le locataire à la double condition que celle-ci ne soit pas amortie et qu'elle soit en bon état, nous paraissent également contraire à la disposition fédérale précitée, dans la mesure où elles sont défavorables au locataire.

#### ***d) Frais à la charge du locataire (art. 9 RULV)***

44. L'art. 9 RULV concrétise les art. 257f et 259 CO relatifs au devoir de diligence du locataire et à l'obligation de celui-ci de réparer les menus défauts. Comme il n'a pas été autorisé à déroger au droit fédéral impératif, il convient de vérifier sa conformité avec les deux dispositions fédérales précitées, qui sont de nature semi-impérative<sup>69</sup>. L'art. 259 CO ne met à la charge du locataire que les menus travaux de nettoyage ou de réparation. Un régime moins favorable ne peut donc pas être prévu dans les RULV.
45. Selon la doctrine, lorsque la réparation d'un défaut nécessite l'intervention d'un spécialiste ou d'un maître d'état, elle ne peut être qualifiée de menue<sup>70</sup>. Ainsi, les travaux qui visent la

---

<sup>67</sup> Voir, s'agissant des frais d'éclairage des locaux, d'ascenseur ou de conciergerie : CPra Bail-BIERI, art. 257a/257b CO N 16.

<sup>68</sup> En ce sens également : TBx VD du 22.09.1995, CdB 3/1996 p. 88, Fiches juridiques ASLOCA N 290.

<sup>69</sup> CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 4 ; CPra Bail-AUBERT, art. 259 CO N 4.

<sup>70</sup> Sur les critères permettant de retenir l'existence d'un menu défaut : CPra Bail-AUBERT, art. 259 CO N 13 ss ; SVIT K-TSCHUDI, art. 259 CO N 15, qui met l'accent sur la nécessité ou non de faire intervenir un spécialiste ; ZK-HIGI/WILDISEN, art. 259 CO N 17.

réparation de défauts ne correspondant pas à la définition des menus défauts ne doivent pas être supportés par le locataire, même s'ils figurent dans la liste de l'art. 9 RULV. Curieusement, le Tribunal cantonal vaudois en a jugé différemment ; d'après lui, il résulterait de la déclaration de force obligatoire générale que « le coût des menues réparations listées à l'art. 9 RULV doit être supporté par le locataire même si elles doivent être exécutées par un technicien et même si leur coût dépasse 150 fr., dérogeant en cela au caractère semi-impératif de l'art. 259 CO »<sup>71</sup>. C'est oublier que la déclaration de force obligatoire ne permet pas encore au contrat-cadre de déroger à des dispositions impératives de droit fédéral, une autorisation étant nécessaire à cet égard (art. 3 al. 1 LCBD). L'art. 9 RULV n'ayant pas été autorisé à déroger au droit fédéral impératif, son application ne doit pas entrer en contradiction avec le caractère partiellement impératif de l'art. 259 CO. Ainsi, les travaux relevant de la liste de l'art. 9 RULV ne sont à la charge du locataire que s'ils correspondent à la définition des menues réparations.

Par exemple, le remplacement d'une vitre brisée (lit. b) ou le remplacement des sangles de stores (lit. e) ne devraient pas être à la charge du locataire puisque l'intervention d'un maître d'état est nécessaire<sup>72</sup>. En revanche, le remplacement d'un fusible de douche (lit. l) correspond à un menu défaut dont la réparation doit être supportée par le locataire lui-même<sup>73</sup>. Quant au ramonage de la cheminée (lit. i), il nous semble qu'il ne relève pas de l'entretien mais de l'utilisation de la chose louée, partant qu'il peut faire partie des frais accessoires mis à la charge du locataire<sup>74</sup>.

46. Compte tenu du caractère partiellement impératif de l'art. 9 RULV (art. 5 al. 2 LCBD), les parties peuvent y déroger en

---

<sup>71</sup> TC VD du 27.06.2016 n° 242, cons. 3.2.1.

<sup>72</sup> LACHAT/RUBLI, p. 294 n. 96. D'un avis contraire, s'agissant des sangles de stores : CPra Bail-AUBERT, art. 259 CO N 16 ; TC VD du 27.06.2016 n° 242, cons. 3.

<sup>73</sup> TBx VD du 19.01.2015, Fiches juridiques ASLOCA N 1316.

<sup>74</sup> Voir CPra Bail-BIERI, art. 257a/257b CO 34.

prévoyant que le bailleur prendra en charge tout ou partie des frais mentionnés dans cette disposition.

***e) Règles de vie dans les locaux loués et dans l'immeuble***

47. Les art. 10 à 21 RULV instaurent toute une série de règles de vie dans l'immeuble, notamment en imposant que certaines activités ou installations soient soumises à l'accord préalable du bailleur.
48. Ces règles visent à apaiser certaines tensions rencontrées face à des questions concrètes récurrentes, telles que l'utilisation ou le nettoyage des parties communes, la détention d'animaux ou l'installation d'un lave-linge dans le logement. Elles auraient parfois mérité d'être précisées, en particulier quant aux motifs admissibles pour que le bailleur refuse son autorisation. Les règles actuelles ne permettent en effet pas d'exclure des litiges entre les parties sur ces questions.

**ea) Bruit et utilisation des parties communes (art. 10 RULV)**

49. L'art. 10 RULV concrétise le devoir d'égards envers les voisins prévu à l'art. 257f CO en détaillant les comportements attendus du locataire sur ce point. Ceux-ci sont à notre sens conformes au droit fédéral, dans la mesure où ils ne créent pas de devoirs supplémentaires pour le locataire, mais ne font que préciser les notions de diligence et d'égards envers les voisins prescrites par l'art. 257f CO, et sont tous en rapport avec l'usage de la chose louée<sup>75</sup>.

Ainsi, les questions liées au bruit et à l'utilisation des parties communes relèvent du devoir de diligence et d'égards envers les voisins imposé par l'art. 257f CO<sup>76</sup>.

50. La violation de l'art. 10 RULV peut le cas échéant entraîner une résiliation anticipée du bail. Seul un manquement suffisamment

---

<sup>75</sup> Sur la corrélation nécessaire entre le devoir de diligence et l'usage de la chose louée, voir CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 5.

<sup>76</sup> TF du 04.09.2017, 4A\_2/2017, cons. 3.2.

grave justifie cependant un congé extraordinaire, toute violation de l'art. 10 RULV ne fondant pas encore un tel congé<sup>77</sup>.

Par exemple, le Tribunal fédéral a confirmé l'appréciation de la cour cantonale vaudoise qui avait nié le caractère insupportable de la poursuite du bail malgré la persistance des locataires à entreposer des petits meubles et autres objets sur leur palier, tout en relevant qu'un jugement différent aurait aussi été défendable<sup>78</sup>.

51. Le CCR ne contient pas de liste correspondante à celle de l'art. 10 RULV. Il appartient donc aux parties de préciser les comportements attendus par le locataire, par une clause contractuelle ou par le renvoi à un règlement de maison ou aux usages locatifs cantonaux, pour autant que le locataire ait pu en prendre connaissance lors de la conclusion du bail<sup>79</sup>.

Par exemple, l'art. 6 des Usages locatifs neuchâtelois dresse une liste de règles portant sur les « rapports de bon voisinage et le maintien de l'état de l'immeuble ».

#### **eb) Absence du locataire (art. 11 RULV)**

52. L'art. 11 RULV impose au locataire de prendre toutes les dispositions utiles lorsqu'il est absent des locaux loués afin d'éviter que des dégâts ne se produisent, tels que fuites d'eau, incendie ou chutes d'objets placés sur les fenêtres ou balcons. Cette obligation ne fait à notre avis que concrétiser le devoir général de diligence prévu à l'art. 257f CO et s'applique donc sans restriction.
53. L'art. 11 par. 2 RULV prévoit que : « Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, le propriétaire est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt ». Il n'est pas contraire à la disposition

---

<sup>77</sup> TF du 05.11.2018, 4A\_253/2018, cons. 7, DB 2019 N 6.

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 12.

pénale qui réprime la violation de domicile (art. 186 CP), car, selon le Tribunal fédéral, une intrusion n'est pas illicite lorsque le propriétaire pénètre dans les locaux en cas d'urgence, lorsqu'aucune autre mesure ne peut pas être prise à temps<sup>80</sup>.

**ec) Entretien de l'immeuble, du jardin, de la terrasse ou des trottoirs ; grillades ; ascenseur ; déchets (art. 12 à 14, 17 et 20 RULV)**

54. Les art. 12 et 20 RULV traitent de l'entretien des jardin, terrasse et trottoirs ainsi que du nettoyage des parties communes lorsqu'il n'y a pas de concierge. Ces dispositions ne peuvent pas déroger à l'art. 259 CO, qui n'autorise de mettre à la charge du locataire que les travaux de nettoyage ou de réparation de peu d'importance (« menus travaux »), c'est-à-dire notamment ceux ne nécessitant pas l'intervention d'un spécialiste.
55. En ce qui concerne le jardin, tous les travaux de jardinage qui exigent de faire appel à un professionnel, comme l'abattage d'un arbre, ne doivent pas être supportés par le locataire, même au regard de l'art. 12 RULV. Cette disposition prévoit d'ailleurs que la taille des arbres est à la charge du bailleur. En revanche, la tonte de la pelouse, la taille d'une haie<sup>81</sup> ou le ramassage des feuilles d'automne incombent au locataire. A notre sens, les outils de jardinage, comme la tondeuse à gazon, n'ont pas à être fournis par le bailleur, à l'instar de l'aspirateur et des produits d'entretien pour le nettoyage des locaux.
56. S'agissant du nettoyage des parties communes de l'immeuble prévu à l'art. 20 RULV, il correspond au devoir général du locataire de procéder au nettoyage indispensable à l'entretien des locaux découlant de l'art. 259 CO. Le Tribunal fédéral considère en effet que la chose louée se compose aussi des installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), de l'accès à l'immeuble

---

<sup>80</sup> ATF 90 IV 74, cons. 2c. Voir également ATF 83 IV 154, cons. 1.

<sup>81</sup> SULLIGER/ANSERMET, p. 113.

et d'autres terrains attenants<sup>82</sup>. En outre, il est admis que les frais de conciergerie soient reportés dans les frais accessoires à la charge des locataires<sup>83</sup>. A notre sens, il appartient le cas échéant au bailleur d'organiser un tournus entre les locataires pour le nettoyage des parties communes ou de certaines d'entre elles, notamment celles utilisées par l'ensemble des habitants de l'immeuble (hall d'entrée principal ou cour intérieure). Notons toutefois qu'une saleté particulière des parties communes due au comportement de certains habitants de l'immeuble ou de tiers ne constitue pas un défaut mineur et il incombe au bailleur d'y remédier<sup>84</sup>.

57. Les art. 13 (grillades), 14 (déchets) et 17 (ascenseur) RULV n'outrepassent pas le devoir général de diligence du locataire consacré à l'art. 257f CO et s'appliquent donc sans restriction. Une clause contractuelle ne peut y déroger qu'en faveur du locataire (art. 5 al. 2 LCBD).

Par exemple, une clause du contrat qui interdirait strictement les grillades sur le balcon ou dans le jardin serait nulle, car contraire à l'art. 13 RULV.

#### **ed) Détention d'animaux (art. 15 RULV)**

58. L'art. 15 RULV concerne la détention d'animaux dans les locaux loués. Celle-ci est autorisée à la double condition qu'elle ne dérange pas les autres habitants et qu'elle ne provoque pas de dégâts ou de salissures à l'immeuble. Une telle disposition est conforme à l'art. 257f CO, puisqu'elle précise l'usage attendu des locaux sans créer de devoirs supplémentaires pour le locataire<sup>85</sup>. La notion de « gêne » pour les autres habitants de l'immeuble doit selon nous s'interpréter largement et inclure non seulement le bruit ou l'odeur provoqués par certaines catégories d'animaux,

---

<sup>82</sup> TF du 29.05.1997, SJ 1997 661, cons. 3a.

<sup>83</sup> CPra Bail-BIERI, art. 257a/257b CO N 74.

<sup>84</sup> TF du 29.05.1997, DB 1998 N 6.

<sup>85</sup> CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 4 ; SVIT K-REUDT, art. 257f CO N 3 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 257f CO N 12.

mais aussi la crainte de ceux-ci ou leur dangerosité. Si le locataire détient un animal alors que les conditions de l'art. 15 RULV ne sont pas remplies, il risque la résiliation ordinaire de son bail, voire un congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO<sup>86</sup>.

La clause contractuelle qui interdit purement et simplement la détention d'animaux est nulle car contraire à l'art. 15 RULV. En revanche, lorsqu'un immeuble héberge essentiellement des familles, une clause du bail interdisant la détention de certaines races de chien se justifierait, dans la mesure où leur cohabitation avec des enfants peut s'avérer objectivement problématique. Un motif subjectif comme la peur des chats pour un bailleur habitant lui-même l'immeuble peut à notre sens également justifier une exclusion dans le bail.

Si le contrat prévoit que la détention d'un animal est soumise à autorisation, il ne s'agit selon nous que d'une incombance, puisque l'art. 15 RULV est de nature semi-impérative et qu'il ne peut y être dérogé qu'en faveur du locataire. Or, le bailleur ne peut refuser la détention d'un animal qu'en raison de la gêne pour les autres habitants ou des dégâts ou salissures provoqués, et non au motif qu'une autorisation n'aurait pas été demandée.

59. Vu la réserve en faveur de la primauté des dispositions statutaires d'une coopérative sur les RULV (art. 1 al. 1 lit. b ch. 3 Arrêtés CE-VD/RULV 2001, 2008, 2014 et 2020), les statuts d'une coopérative peuvent exclure sans condition la détention d'animaux<sup>87</sup>.
60. S'agissant des baux soumis au CO – le CCR ne prévoit rien de particulier sur cette question –, une clause du bail interdisant la détention d'animaux est valable<sup>88</sup>. Elle n'est pas, selon le

---

<sup>86</sup> Comp. : TF du 21.02.1994, DB 1996 N 24 ; KOLLER, p. 352 ; CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 19 et les réf. citées.

<sup>87</sup> TF du 28.06.2018, 4A\_329/2018, cons. 2, DB 2018 N 11 : en l'espèce, la clause statutaire prévoyait que le locataire s'engage à ne pas héberger de chiens, la présence de ceux-ci étant interdite dans l'immeuble.

<sup>88</sup> GOETSCHEL/BOLLIGER, p. 94 s.

Tribunal fédéral, constitutive d'un engagement excessif contraire à l'art. 27 CC<sup>89</sup>. Lorsque le contrat contient pareille interdiction, sa violation peut entraîner un congé ordinaire, voire anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO<sup>90</sup>. En revanche, si le bail n'interdit pas en tant que telle la détention d'animaux, mais soumet celle-ci à autorisation, le bailleur ne peut refuser son accord que pour un motif justifié et non par pure convenance personnelle, sous peine de se voir opposer un abus de droit<sup>91</sup>. En outre, même si le bail n'interdit pas la présence d'animaux dans les locaux, le devoir d'égards envers les voisins découlant de l'art. 257f al. 2 CO peut imposer au locataire d'y renoncer ou de s'en séparer, selon les circonstances d'espèce.

### **ee) Parasites (art. 16 RULV)**

61. L'art. 16 RULV impose au locataire de signaler la présence de parasites ou de rongeurs au bailleur, lequel doit en assurer, à ses frais, l'extermination, à moins que le locataire ne soit fautif. Cette disposition correspond aux dispositions du CO sur les défauts de la chose louée (art. 257g et 259a ss CO).

Ainsi, la présence de punaises de lit constitue un défaut dont la réparation incombe au bailleur sauf s'il prouve que le locataire est responsable de leur apparition<sup>92</sup>.

### **ef) Lessives (art. 18 RULV)**

62. Les art. 18 et 21 lit. f RULV subordonnent l'installation d'un lave-linge ou d'un sèche-linge dans les locaux loués au

---

<sup>89</sup> TF du 21.02.1994, DB 1996 N 24. Plus nuancés : GOETSCHEL/BOLLIGER, p. 105 ; PÜNTENER, p. 120.

<sup>90</sup> TF du 21.02.1994, DB 1996 N 24 ; KOLLER, p. 352 ; CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 19 et les réf. citées.

<sup>91</sup> OGer ZH du 16.06.2015, MP 2016 20 ; GOETSCHEL/BOLLIGER, p. 97 s.

<sup>92</sup> Voir toutefois TF du 11.10.2018, 4A\_395/2017, cons. 2.1, DB 2019 N 4, qui retient que la prise en charge des frais de congélation des affaires personnelles du locataire incombe à celui-ci ; voir également la critique de cet arrêt par AUBERT, p. 24.

consentement préalable du bailleur, qui doit le cas échéant indiquer le motif du refus ou du retrait de l'autorisation. Il faut regretter que les motifs admissibles ne soient pas précisés dans la disposition, ce qui permettrait d'éviter des conflits entre les parties. On peut songer aux risques de dégâts d'eau ou au bruit pour les autres habitants de l'immeuble. Une clause du bail peut d'emblée exclure l'installation d'un lave-linge ou d'un sèche-linge dans les locaux. Elle ne constitue pas un engagement excessif contraire à l'art. 27 CC, en tout cas lorsqu'une buanderie commune est mise à disposition des locataires<sup>93</sup>. Il pourrait en aller différemment si tel n'était pas le cas et si aucune laverie ne se trouvait à proximité des locaux loués.

63. Le locataire peut contester le refus du bailleur ou le retrait de son autorisation et faire constater en justice son droit à installer l'une ou l'autre de ces machines<sup>94</sup>. Il y a un intérêt au constat dans la mesure où, si le locataire installe un lave-linge sans autorisation, il risque une résiliation de son bail, de manière ordinaire, voire anticipée.

La validité du refus d'autoriser l'installation d'un lave-linge ou sèche-linge doit s'apprécier en fonction des circonstances d'espèce, en particulier de la configuration des locaux loués, de l'existence ou non d'une buanderie commune dans l'immeuble et de sa disponibilité<sup>95</sup> pour le locataire par rapport à ses besoins concrets (une utilisation à raison d'un

---

<sup>93</sup> CJ GE du 16.01.2017, ACJC/55/2017, cons. 5 : en l'occurrence, la cour a admis la validité de la clause en tenant compte du fait que l'interdiction visait à éviter les dégâts d'eau dans l'immeuble et qu'une buanderie commune était à disposition des locataires.

<sup>94</sup> TC VD du 05.01.2015, n° 4, cons. 3, Fiches juridiques ASLOCA N 1279.

<sup>95</sup> Voir en particulier TC VD du 05.01.2015, n° 4, cons. 3, Fiches juridiques ASLOCA N 1279 : refus non justifié dans la mesure où les locataires ne figurent pas sur le planning de la buanderie commune et où celui-ci ne comprend plus de disponibilités ; en outre, le bailleur n'a pas prouvé qu'il allait remplacer les machines de la buanderie commune et qu'il était nécessaire que les locataires les utilisent pour les rentabiliser ; TC VD du 16.04.2009, n° 196/I, cons. 4 : refus justifié par la mise en place d'une installation de buanderie commune complète que les locataires demandeurs pouvaient utiliser.

jour toutes les deux semaines peut suffire pour un locataire seul à la retraite, mais non pour un couple actif avec enfants). Le locataire pourrait également invoquer l'existence d'un défaut de moyenne importance lorsqu'il ne peut accéder de manière suffisante à la buanderie – ou qu'il n'en existe pas – et qu'il lui est interdit d'installer sa propre machine à laver, pour autant que l'on puisse considérer que la mise à disposition de lave- ou sèche-linges correspond à l'usage convenu de la chose louée.

64. Selon l'art. 18, dernier paragraphe, RULV, le coût lié à l'utilisation des machines à laver ou à sécher doit être supporté par le locataire. Cette disposition est conforme à l'art. 257b CO<sup>96</sup>.

#### **eg) Télé-réseau (art. 19 RULV)**

65. L'art. 19 RULV traite de l'installation du télé-réseau dans l'immeuble. Cette disposition a été autorisée à déroger au droit fédéral (art. 2 lit. b Arrêtés CF/RULV 2008, 2014 et 2020) – en l'occurrence à l'art. 257a al. 2 CO – et s'applique donc sans restriction. Ainsi, les  $\frac{3}{4}$  des locataires peuvent imposer aux autres l'installation de prises de raccordement au télé-réseau dans leur appartement et le paiement de la redevance y relative, sauf à renoncer à être raccordé. Compte tenu de l'évolution technologique, qui permet désormais d'obtenir une diffusion télévisuelle de haute qualité via le réseau de télécommunications ou sur Internet, les demandes de raccordement peuvent porter sur d'autres systèmes de réception, comme le prévoit d'ailleurs expressément l'art. 19, dernier paragraphe, RULV.

#### **eh) Autorisations nécessaires (art. 21 RULV)**

66. L'art. 21 RULV met en place un système d'autorisation préalable et écrite du bailleur pour diverses installations ou activités du locataire dans les locaux. Celles-ci ne sont pas interdites en tant que telles, mais doivent être autorisées par le bailleur. Les parties peuvent déroger à l'art. 21 RULV en faveur du locataire, c'est-à-

---

<sup>96</sup> CPra Bail-BIERI, art. 257a/257b CO N 78 et 108 ss.

dire prévoir que celui-ci n'a pas besoin du consentement du bailleur pour l'activité ou l'installation en question.

67. Le bailleur doit indiquer le motif du refus ou du retrait de l'autorisation (art. 21, dernier paragraphe, RULV). Le locataire qui conteste que le bailleur dispose d'un motif suffisant peut demander au juge de constater qu'il est autorisé à exercer l'activité en cause ou à installer l'équipement litigieux<sup>97</sup>. Il en va de même lorsque le bailleur ne répond pas. Un intérêt au constat doit être admis dans la mesure où le locataire qui fait fi du désaccord du bailleur ou de son silence risque de voir son bail résilié, de manière ordinaire, voire anticipée.

### *f) Sous-location (art. 22 RULV)*

68. L'art. 22 RULV traite de la sous-location. Il reprend l'art. 8 CCR en ce qui concerne les conditions de forme et de délai pour le consentement du bailleur. Il interdit en outre la sous-location totale des locaux pour une durée indéterminée sauf accord écrit du bailleur et impose au locataire de garantir que le sous-locataire ne sous-louera pas lui-même la chose louée sans l'assentiment du bailleur principal.
69. L'art. 22 RULV a été autorisé à déroger au droit fédéral impératif depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008<sup>98</sup>, alors que l'art. 8 CCR n'y a été autorisé que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et jusqu'au 30 juin 2020 (art. 1 al. 3 lit. b Arrêté CF/CCR). Les règles fixées dans les contrats-cadres romand et vaudois ne s'appliquent qu'aux sous-locations débutées après les 1<sup>er</sup> juillet 2008 pour les RULV et entre le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et le 30 juin 2020 pour le CCR<sup>99</sup>. Hors de

---

<sup>97</sup> TBx VD du 13.02.2001, Fiches juridiques ASLOCA N 606, CdB 2001 53 : en l'espèce, refus justifié du bailleur d'autoriser les locataires à installer une antenne parabolique pour des motifs de sécurité et d'esthétisme.

<sup>98</sup> Art. 2 lit. c Arrêtés CF/RULV 2008, 2014 et 2020.

<sup>99</sup> A notre sens, la solution retenue dans l'arrêt TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008, cons. 2.6, DB 2010 N 17, est erronée, dans la mesure où les faits se sont déroulés en 2006, soit avant que l'art. 22 RULV ne soit autorisé à déroger à

ces périodes, l'art. 262 CO, de nature semi-impérative<sup>100</sup>, est applicable, à moins d'une clause contractuelle plus favorable au locataire.

70. Les RULV et le CCR imposent au bailleur de donner son consentement à la sous-location *par écrit* et de répondre *dans les 30 jours* qui suivent la réception de la demande du locataire. A l'inverse, selon l'art. 262 CO, un accord oral ou tacite suffit<sup>101</sup> et aucun délai de réponse n'est prescrit. Compte tenu du caractère semi-impératif des RULV et du CCR – jusqu'au 30 juin 2020 pour celui-ci – (art. 5 al. 2 LCBD), les parties peuvent renoncer contractuellement à l'obligation de la forme écrite et/ou raccourcir le délai de réponse du bailleur.
71. Lorsque le locataire ne demande pas l'autorisation et ne soumet pas au bailleur les conditions de la sous-location, celui-ci dispose d'un motif de congé ordinaire valable, même si les conditions de sous-location prévues à l'art. 262 CO sont remplies<sup>102</sup>; il en va de même lorsque le locataire sous-loue en ayant sollicité l'approbation mais sans avoir obtenu celle-ci ou sans l'avoir obtenue par écrit<sup>103</sup>. Une résiliation anticipée nécessite en revanche un avertissement préalable<sup>104</sup>. Lorsque le bailleur ne répond pas – ou pas dans le délai – ou refuse de donner son accord par écrit, le locataire doit saisir l'autorité compétente pour faire constater la validité de la sous-location<sup>105</sup>. A notre avis, le silence du bailleur ou son refus de confirmer par écrit son accord ne devraient toutefois pas lui permettre de résilier le bail au motif

---

l'art. 262 CO ; en effet, l'Arrêté du Conseil fédéral de 2001 n'autorisait pas une telle dérogation, voir FF 2001 5508.

<sup>100</sup> TF du 09.06.2015, 4A\_75/2015, cons. 3.1.1 ; CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 3 ; SVIT K-ROHRER, art. 262 CO N 1.

<sup>101</sup> TF du 09.09.2015, 4A\_290/2015, cons. 3.1.

<sup>102</sup> TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008, cons. 2.6-2.8, DB 2010 N 17.

<sup>103</sup> CARRETERO/MAGISTRINI, p. 81 et 91 ; JEANNIN, note *in* : DB 2016 N 8.

<sup>104</sup> ATF 134 III 300, cons. 3.1 ; TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008, cons. 2.7, DB 2010 N 17 ; TF du 01.04.2010, 4A\_38/2010, cons. 2.

<sup>105</sup> TF du 19.05.2009, 4A\_570/2008, cons. 3.3.3, DB 2010 N 16.

que les exigences de l'art. 22 RULV n'ont pas été respectées, un tel comportement devant en principe constituer un abus de droit.

72. Avant que l'art. 8 CCR ne soit lui aussi autorisé à déroger à l'art. 262 CO, soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 2014<sup>106</sup>, la jurisprudence du Tribunal fédéral considérait qu'en cas d'absence de consentement écrit, le juge devait interpréter la volonté des parties et pouvait admettre un consentement tacite ou par actes concludants<sup>107</sup>. En effet, faute de pouvoir déroger au droit fédéral, le CCR ne faisait que préciser des exigences de forme dans le but de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve, mais ne changeait pas les conditions de la sous-location prévues à l'art. 262 CO<sup>108</sup>. Les sous-locations soumises au CCR et débutées avant cette date, de même que celles débutées dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, doivent donc être examinées au regard de cette jurisprudence.
73. L'art. 22 RULV interdit au locataire de sous-louer entièrement l'objet pris à bail pour une durée indéterminée, sauf accord écrit du bailleur. Le but est d'éviter que la sous-location ne soit en réalité un transfert de bail entre locataire et sous-locataire<sup>109</sup>. La règle vaudoise exige donc un contrat de durée déterminée lorsque l'entier de la chose est sous-loué, sauf si le bailleur consent par écrit à une sous-location indéterminée. Une clause du bail peut d'emblée autoriser les sous-locations de durée indéterminée ou renoncer à l'exigence de forme écrite du consentement, puisque la règle est plus favorable au locataire. Vu le but de la disposition, le bailleur n'a selon nous pas à justifier son refus d'accepter une telle sous-location. En effet, la jurisprudence, applicable sous l'empire du CO et du CCR, selon laquelle la sous-location de durée indéterminée ne constitue pas un inconvénient majeur pour

---

<sup>106</sup> Dans la déclaration de force obligatoire de 2008, le Conseil fédéral n'avait pas autorisé l'art. 8 CCR à déroger au droit fédéral impératif, FF 2008 5289 ss. Ce n'est que dans la déclaration de 2014 que l'art. 8 CCR a été admis à déroger à l'art. 262 CO, FF 2014 5087 ss.

<sup>107</sup> TF du 09.09.2015, 4A\_290/2015, cons. 3, DB 2016 N 8.

<sup>108</sup> TF du 19.05.2009, 4A\_570/2008, cons. 3.3.3, DB 2010 N 16.

<sup>109</sup> TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008, cons. 2.5, DB 2010 N 17.

le bailleur justifiant de refuser celle-ci<sup>110</sup>, ne s'applique pas aux baux soumis à l'art. 22 RULV<sup>111</sup>, lequel prévoit un régime distinct. En revanche, le fait que le sous-bailleur n'ait pas la volonté de reprendre un jour l'usage de la chose louée et procède, par la voie détournée de la sous-location, à une substitution de locataires, constitue un abus de droit empêchant le preneur de se prévaloir de son droit de sous-louer<sup>112</sup>, même de durée déterminée, notamment en cas de sous-locations de longue durée ou successives.

74. L'art. 22 RULV impose enfin au sous-bailleur de garantir au bailleur principal que le sous-locataire ne sous-louera pas lui-même les locaux sans l'accord du bailleur principal. Le sous-bail devrait à notre avis contenir une clause interdisant au sous-locataire de sous-louer à son tour, sauf accord du bailleur principal. Ainsi, en cas de violation de la clause, le locataire principal peut se retourner contre le sous-locataire pour le dommage subi du fait du non-respect de la clause, notamment au regard de la fin prématurée du bail principal.

### ***g) Protection civile (art. 23 RULV)***

75. L'art. 23 RULV impose au locataire d'accepter toute modification de sa cave ou d'une autre dépendance se trouvant dans un abri de protection civile selon les directives de la protection civile. Les prescriptions de l'art. 269d CO doivent néanmoins être respectées, un contrat-cadre ne pouvant déroger à cette disposition (art. 3 al. 3 lit. b LCBD)<sup>113</sup>.

---

<sup>110</sup> TF du 30.08.2000, 4C.155/2000, cons. 2b.

<sup>111</sup> TF du 10.03.2009, 4A\_487/2008, cons. 2.7, DB 2010 N 17.

<sup>112</sup> ATF 134 III 446, cons. 2.4.

<sup>113</sup> Critiques : SULLIGER/ANSERMET, p. 114.

### *h) Défauts de la chose louée et travaux*

#### **ha) Défauts et entretien de la chose louée (art. 24 RULV)**

76. L'art. 24 RULV, qui porte sur l'entretien de la chose louée et le signalement des défauts au bailleur, reprend mot pour mot l'art. 4 CCR. Ces dispositions ne disent rien d'autre que ce que prévoient déjà les art. 256 al. 1, 257g et 259 CO, raison pour laquelle l'art. 4 CCR n'avait pas été déclaré de force obligatoire<sup>114</sup>. Par conséquent, pour les baux soumis au CCR, les dispositions du CO susmentionnées continuent de s'appliquer, à moins que le bail ne renvoie au CCR, l'art. 4 CCR s'appliquant alors en tant que droit contractuel.
77. Dans le canton de Vaud, l'art. 24 RULV prévaut sur les dispositions correspondantes du CO, puisqu'il a été déclaré de force obligatoire<sup>115</sup>. Il faut cependant tenir compte du fait que, conformément à l'art. 5 al. 2 LCBD, l'art. 24 RULV n'est que de nature semi-impérative, ce qui permet aux parties d'y déroger en faveur du locataire. Or l'art. 257g al. 1 CO, relatif au devoir du locataire d'aviser le bailleur des défauts, est absolument impératif<sup>116</sup> et l'art. 24 RULV ne figure pas dans la liste des dispositions autorisées à déroger au droit fédéral impératif. Par conséquent, le caractère impératif de l'art. 257g al. 1 CO doit l'emporter sur le caractère semi-impératif de l'art. 24 par. 1 RULV et aucune dérogation contractuelle n'est admissible.

Les parties ne peuvent par exemple pas convenir que le locataire n'a pas à signaler les défauts au bailleur – ce qui serait possible si la norme n'était que partiellement impérative.

78. Selon l'art. 24 par. 1 RULV, l'avis des défauts doit intervenir « sans délai ». Une telle précision ne ressort pas de l'art. 257g

---

<sup>114</sup> Art. 1 al. 2 lit. b Arrêté CF/CCR.

<sup>115</sup> Cf. les principes exposés *supra* N 13.

<sup>116</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 257g CO N 3 ; RONCORONI, Nochmals, p. 81 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 257g CO N 5.

CO, la doctrine se référant au principe de la confiance pour déterminer si l'avis a été donné à temps<sup>117</sup>. A notre avis, dans la mesure où l'art. 257g al. 1 CO est impératif, la règle vaudoise ne peut pas être interprétée plus restrictivement et les mêmes principes s'appliquent pour déterminer si l'avis a été donné à temps.

79. L'art. 24 par. 2 et 3 RULV s'applique en revanche sans restriction, les art. 256, 257g al. 2 et 259 CO étant eux aussi semi-impératifs<sup>118</sup>.

### **hb) Travaux effectués par le locataire (art. 25 RULV)**

80. L'art. 25 RULV traite des travaux effectués par le locataire. Il correspond à l'art. 7.1 CCR. Ces dispositions précisent l'art. 260a al. 1 CO. Ce dernier est de nature absolument impérative pour ce qui a trait à l'exigence d'un consentement écrit du bailleur pour modifier ou rénover les locaux<sup>119</sup>. Les art. 25 RULV et 7.1 CCR précisent les modalités de l'obtention dudit consentement en imposant au locataire de soumettre au bailleur les plans et les projets de transformations. Ils exigent par ailleurs que le consentement soit donné avant l'exécution des travaux<sup>120</sup>. Ces règles ne contreviennent pas au devoir impératif de consentement écrit découlant de l'art. 260a CO et s'appliquent pleinement.
81. Le bailleur doit se déterminer dans les 30 jours selon l'art. 25 par. 2 RULV et 7.1 al. 2 CCR. Il s'agit selon nous d'une incombance, dont le non-respect ne permet pas au locataire d'en inférer un accord, puisque d'une part celui-ci doit être écrit<sup>121</sup> et, d'autre part, le bailleur peut librement refuser d'accepter les

---

<sup>117</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 257g CO N 10 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 257g CO N 26.

<sup>118</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 256 CO N 9, art. 257g CO N 3 et art. 259 CO N 4.

<sup>119</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 260a CO N 12 ; RONCORONI, *Nochmals*, p. 75 ; SVIT K-BÄTTIG, art. 260a CO N 8 ; ZK-HIGI/WILDISEN, art. 260a CO N 5 et 22.

<sup>120</sup> La doctrine admet un accord ultérieur au regard de l'art. 260a CO : CPra Bail-AUBERT, art. 260a CO N 14 ; ZK-HIGI/WILDISEN, art. 260a CO N 22.

<sup>121</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 260a CO N 11.

travaux sollicités. Faute de réponse du bailleur, le locataire peut saisir l'autorité compétente en constatation qu'il est autorisé à exécuter les travaux en question.

82. Selon les art. 25 par. 3 RULV et 7.1 al. 3 CCR, le bailleur peut requérir du locataire la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux. Cette possibilité ne contrevient pas à l'art. 260a CO, qui autorise également le bailleur à faire dépendre son accord de conditions ou de charges particulières<sup>122</sup>.

### **hc) Travaux effectués par le bailleur (art. 26 RULV)**

83. L'art. 26 RULV, qui correspond à l'art. 7.2 CCR, porte sur la possibilité pour le bailleur d'exécuter des travaux dans les locaux loués. Dans la mesure où l'art. 7.2 al. 1 CCR reprend textuellement l'art. 260 al. 1 CO, il n'avait pas été déclaré de force obligatoire<sup>123</sup> et s'est donc toujours appliqué à titre de droit contractuel lorsque le bail y renvoyait. L'art. 26 RULV a en revanche été déclaré de force obligatoire.
84. La doctrine est controversée sur la question de savoir si l'art. 260 al. 1 CO est impératif<sup>124</sup> ou partiellement impératif<sup>125</sup>. Cette question a de l'importance dans la mesure où, en vertu de l'art. 5 al. 2 LCBD, l'art. 26 RULV n'est que de nature semi-impérative. Par conséquent, si l'art. 260 al. 1 CO est absolument impératif, les parties liées par un bail soumis aux RULV ne peuvent pas y déroger, même en faveur du locataire.

Ainsi, la clause selon laquelle le bailleur n'a en aucun cas le droit de rénover la chose louée durant la relation contractuelle, en principe plus favorable au locataire<sup>126</sup>, est valable au regard

---

<sup>122</sup> TF, 29.01.2003, 4C.359/2002, cons. 2.1, DB 2005 N 13.

<sup>123</sup> Art. 1 al. 2 lit. d Arrêté CF/CCR.

<sup>124</sup> LACHAT/RUBLI, p. 360 ch. 6.1 ; RONCORONI, Nochmals, p. 86.

<sup>125</sup> BSK OR-WEBER, art. 260 CO N 1 ; CARRON, p. 95 N 176 s. ; CHK-HULLIGER/HEINRICH, art. 260 CO N 1 ; SVIT K-BÄTTIG, art. 260-260a CO N 5 ; ZK-HIGI/WILDISEN, art. 260 CO N 6.

<sup>126</sup> Selon les circonstances, cette clause pourrait cependant s'avérer défavorable au locataire.

de l'art. 26 RULV, mais pas de l'art. 260 al. 1 CO si celui-ci est impératif.

85. Les art. 26 par. 2 RULV et 7.2 al. 2 CCR complètent l'art. 260 al. 2 CO en ce sens qu'ils précisent le devoir du bailleur, découlant de cette dernière disposition, de tenir compte des intérêts du locataire en lui imposant un devoir d'information et de consultation. Cette obligation, qui découle en réalité déjà du droit fédéral<sup>127</sup>, est conforme à celui-ci.

Appelées à se prononcer sur le délai à respecter lorsque le bailleur avise le locataire de travaux à intervenir, les juridictions vaudoises ont estimé qu'en principe, le locataire ne peut pas exiger d'être informé au moins cinq jours avant de toute intervention dans son appartement lorsque les travaux lui ont déjà été annoncés à l'avance<sup>128</sup>.

#### **hd) Inspection et visite des locaux (art. 27 RULV)**

86. Les art. 27 par. 1 RULV et 5 al. 1 CCR reprennent l'art. 257h al. 2 CO. La disposition vaudoise a été déclarée de force obligatoire, mais pas celle du contrat-cadre romand. L'art. 257h al. 2 CO étant impératif<sup>129</sup>, les parties ne peuvent pas déroger à l'art. 27 par. 1 RULV en faveur du locataire, comme le permettrait pourtant l'art. 5 al. 2 LCBD.

Une clause du bail qui prévoit que le bailleur n'est pas autorisé à visiter la chose louée ou qu'il n'y est autorisé qu'en cas de projet de vente du bien loué n'est pas valable, car contraire à l'art. 257h al. 2 CO.

87. Les parties peuvent librement fixer les modalités de l'inspection de la chose louée, l'art. 257h CO étant à cet égard dispositif<sup>130</sup>. Les modalités fixées par les art. 27 par. 2 à 5 RULV et 5 al. 2 à 4 CCR sont donc conformes au droit fédéral. Les parties ne peuvent

---

<sup>127</sup> TF du 20.02.2002, 4C.358/2001, cons. 3b ; CARRON, p. 102 s. N 202 ; LACHAT/RUBLI, p. 358 ch. 4.2.

<sup>128</sup> TC VD du 24.02.2009, Fiches juridiques ASLOCA N 979.

<sup>129</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 257h CO N 3 ; RONCORONI, Nochmals, p. 82.

<sup>130</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 257h CO N 3 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 257h CO N 4.

y déroger qu'en faveur du locataire, puisque l'art. 27 RULV est partiellement impératif (art. 5 al. 2 LCBD) – l'art. 5 al. 2 à 4 CCR ne l'était que jusqu'au 30 juin 2020. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, l'art. 5 al. 2 à 4 CCR ne s'applique que si le bail y renvoie, étant par ailleurs précisé qu'une clause contractuelle peut y déroger librement.

Par exemple, l'art. 27 RULV prévoit, sauf urgence, un préavis de cinq jours pour pouvoir visiter les locaux ; les parties peuvent contractuellement allonger, mais non raccourcir ce délai. Dans les autres cantons romands, une clause du bail prévoyant un délai plus court n'est valable que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

***i) Frais accessoires, chauffage et eau chaude (art. 4, 28 à 32 RULV)***

88. Les art. 257a et 257b CO sont de nature impérative<sup>131</sup>. Ainsi, des frais accessoires ne peuvent pas être mis à la charge du locataire si tel n'a pas été convenu spécialement entre les parties et le bailleur ne peut pas empêcher le locataire de consulter les pièces justificatives<sup>132</sup>. Les dispositions des RULV portant sur les frais accessoires doivent s'interpréter à la lumière de ces exigences.
89. L'art. 4 RULV relatif aux frais de pose et de relevé de compteurs et de consommation d'électricité et de gaz est conforme à l'art. 257b CO<sup>133</sup>, pour autant que le principe du paiement de la consommation d'électricité ou de gaz par le locataire ait été convenu par les parties<sup>134</sup>. Celles-ci peuvent par ailleurs prévoir un régime plus favorable au locataire que celui prévu à l'art. 4 RULV, vu le caractère semi-impératif de cette disposition.

---

<sup>131</sup> BK-GIGER, art. 257a CO N 5 ; RONCORONI, *Nochmals*, p. 115.

<sup>132</sup> BK-GIGER, art. 257a CO N 5 ; CHK-HULLIGER/HEINRICH, art. 257-257c CO N 1.

<sup>133</sup> CPra Bail-BIERI, art. 257a/257b CO N 68.

<sup>134</sup> Sur les conditions de validité de la convention portant sur les frais accessoires : BK-GIGER, art. 257a CO N 13 ss ; CPra Bail-BIERI, art. 257a/257b CO N 21 ss.

90. Selon l'art. 28 RULV, le bail doit préciser quelles taxes publiques sont à la charge du locataire. Cette disposition ne contrevient pas à l'art. 256*b* CO, de nature dispositive<sup>135</sup>, ni aux art. 257*a* et 257*b* CO, qui subordonnent également la perception de frais accessoires à une convention spéciale<sup>136</sup>.
91. Les art. 29 à 32 RULV précisent les modalités de fixation et d'établissement des frais accessoires, eau froide, eau chaude et chauffage. Ils s'appliquent pour autant que le principe de la prise en charge du frais accessoire en question ait été convenue spécialement par les parties<sup>137</sup>. Pour le surplus, ils ne créent pas de régime distinct du CO<sup>138</sup>. Les parties peuvent en outre déroger aux principes posés par ces dispositions, en faveur du locataire (art. 5 al. 2 LCBD), par exemple en prévoyant une clé de répartition des frais de chauffage et eau chaude différente de l'art. 31 RULV<sup>139</sup>.

Le Tribunal cantonal vaudois a laissé ouverte la question de savoir si l'art. 31 RULV exigeait l'envoi d'un décompte conforme aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude pour que la créance de frais accessoires soit exigible<sup>140</sup>. Tel devrait être le cas, puisque la jurisprudence vaudoise retient que le « décompte détaillé » visé par le ch. 5 de cette disposition se rapporte aux exigences desdites Directives<sup>141</sup>.

---

<sup>135</sup> CPra Bail-BIERI, art. 256*b* CO N 2 ; RONCORONI, *Nochmals*, p. 115 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 256*b* CO N 8.

<sup>136</sup> CPra Bail-BIERI, art. 257*a*/257*b* CO N 21 ss.

<sup>137</sup> TC VD du 07.07.2017, n° 298, cons. 5.3.

<sup>138</sup> RICHARD, N 36 p. 12 ; TC VD du 07.07.2017, n° 298, cons. 5.3 ; TC VD du 01.10.2015, n° 350, cons. 4.

<sup>139</sup> TC VD du 07.07.2017, n° 298, cons. 5.3.

<sup>140</sup> TC VD du 23.10.2015, n° 555, cons. 3c.

<sup>141</sup> TC VD du 04.01.2016, n° 7, cons. 3.1.2 et la réf.

### **3. Résiliation et restitution de la chose louée**

#### ***a) Résiliation***

##### **aa) Par le locataire (art. 33 RULV)**

92. L'art. 33 RULV traite du congé donné par le locataire. Il impose la forme écrite et, en matière de logement de famille, le consentement exprès du conjoint. A l'instar de l'art. 11.1 CCR, l'art. 33 RULV ne fait que reprendre les exigences impératives des art. 266*l* et 266*m* CO, auxquels la LCBD exclut absolument qu'un contrat-cadre puisse déroger (art. 3 al. 3 lit. a LCBD). La disposition du CCR n'avait d'ailleurs pas été déclarée de force obligatoire, contrairement à l'art. 33 RULV. Bien que celui-ci soit partiellement impératif en vertu de l'art. 5 al. 2 LCBD, le caractère impératif des art. 266*l* et 266*m* CO empêche que les parties puissent y déroger, même en faveur du locataire.

Le bail ne peut par exemple pas prévoir que le locataire d'un logement de famille puisse résilier le contrat par oral ou sans l'accord de son conjoint.

##### **ab) Par le bailleur (art. 34 RULV)**

93. L'art. 34 RULV concerne la résiliation du contrat par le bailleur. Selon son titre marginal, il ne vise que les baux d'habitation. En réalité, il devrait être limité aux logements de famille, à l'instar de l'art. 11.2 CCR qui le précise expressément.
94. Vu le caractère absolument impératif des art. 266*l* al. 2 et 266*n* CO et comme l'art. 3 al. 3 lit. a LCBD interdit catégoriquement à un contrat-cadre de déroger à ces deux dispositions, les parties ne peuvent pas prévoir de régime dérogatoire, même plus favorable au locataire. On ne voit cependant pas quel régime dérogatoire pourrait en l'occurrence être plus avantageux.
95. Les art. 34 RULV et 11.2 CCR traitent de la forme et de la manière de notifier la résiliation et « d'autres communications en relation avec la fin du bail ». Contrairement à l'art. 266*n* CO, ils ne mentionnent pas expressément la communication d'un délai

de paiement assorti d'une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO. Celle-ci est cependant comprise dans la catégorie des « communications liées à la fin du bail ». Dans tous les cas, cette obligation découle du CO, auquel un contrat-cadre ne peut pas déroger.

96. La notion d'autres communications en relation avec la fin du bail n'est pas précisée et devrait concerner en tout cas tous les avertissements ou sommations susceptibles d'entraîner un congé, comme ceux découlant des art. 257f al. 3 ou 266h CO. L'avis de fixation de l'état des lieux de sortie devrait aussi en faire partie. L'ensemble de ces communications doivent être effectuées par écrit et de manière séparée, que les époux ou partenaires enregistrés soient colocataires ou non. Le régime se différencie de celui qui vaut pour les autres communications à des conjoints ou partenaires enregistrés qui sont colocataires<sup>142</sup>.
97. Les prescriptions des art. 34 par. 2 et 3 RULV et 11.2 al. 2 et 3 CCR, concernant le droit du bailleur de solliciter des renseignements sur l'état civil du locataire, ne font que codifier les avis doctrinaux en la matière<sup>143</sup>. Théoriquement, l'art. 34 RULV est semi-impératif (art. 5 al. LCBD) et les parties pourraient y déroger en faveur du locataire, par exemple par une clause prévoyant que le locataire n'est pas tenu de renseigner le bailleur sur sa situation familiale. Cette clause devrait cependant être considérée comme contraire aux art. 266m ss CO, qui sont de nature impérative. Elle empêcherait en effet le bailleur de pouvoir notifier valablement un congé faute de disposer des informations nécessaires sur l'état civil de son locataire.

### ***b) Termes usuels (art. 36 RULV)***

98. L'art. 36 RULV fixe les termes usuels de résiliation du contrat et codifie l'usage local auquel renvoient les art. 266c et 266d CO. L'art. 266a al. 1 CO autorise cependant les parties à fixer

---

<sup>142</sup> Cf. *supra* N 38.

<sup>143</sup> Sur cette question, voir CPra Bail-BARRELET, art. 266m CO N 34 s.

contractuellement des termes différents que les termes légaux<sup>144</sup>. Ce n'est que si le contrat ne fixe pas de termes qu'interviennent les usages locaux en la matière, auxquels font référence les art. 266c et 266d CO<sup>145</sup> et l'art. 36 RULV (qui mentionne les « termes usuels »). Ainsi, le bail peut prévoir plus ou moins de termes que les trois dates figurant dans les RULV, sans que l'on ne doive se poser la question de savoir si la clause est plus favorable ou non au locataire<sup>146</sup>. La situation aurait été différente si les RULV avaient fixé de simples termes de congé – et non des termes « usuels » –, puisqu'il aurait fallu considérer que les RULV dérogeaient au droit fédéral dispositif en imposant un certain nombre de termes annuels, auxquels il n'aurait été possible de déroger contractuellement qu'en faveur du locataire.

Par exemple, le contrat peut ne prévoir qu'un seul terme par année – ce qui est souvent le cas des baux congéables – ou à l'inverse quatre termes annuels. En pareil cas, les usages locaux des art. 266c, 266d CO et 36 RULV ne sont pas pertinents. En revanche, si le contrat ne prévoit rien quant aux termes de résiliation, il convient d'appliquer l'art. 36 RULV.

### *c) Restitution anticipée (art. 35 RULV)*

99. L'art. 35 RULV, qui traite de la restitution anticipée des locaux loués, a été autorisé à déroger à l'art. 264 CO<sup>147</sup>. Il s'applique donc sans restriction. Le bail peut cependant y déroger en faveur du locataire (art. 5 al. 2 LCBD).

---

<sup>144</sup> Sur le caractère dispositif de l'art. 266a CO en ce qui concerne les termes de congé, voir SVIT K-MÜLLER, art. 266a CO N 1 et ZK-HIGI, art. 266a CO N 21.

<sup>145</sup> LACHAT, p. 851 ch. 2.3.

<sup>146</sup> D'un avis différent : RONCORONI, Rahmenmietverträgen, p. 22, qui considère que la clause prévoyant un nombre plus important de termes doit être interprétée au regard du caractère partiellement impératif de l'art. 36 RULV. Tel n'est pas le cas selon nous, la clause contractuelle excluant d'appliquer les usages locaux, partant l'art. 36 RULV.

<sup>147</sup> Art. 2 lit. d Arrêtés CF/RULV 2008, 2014 et 2020.

Ainsi, les parties peuvent convenir d'un préavis plus court que le préavis minimum d'un mois exigé par l'art. 35 par. 2 RULV, mais pas d'un délai plus long. En outre, le bail peut prévoir que l'annonce de la restitution n'est soumise à aucune forme particulière.

100. L'art. 9 CCR correspond à l'art. 35 RULV. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, il n'est plus de force obligatoire. L'art. 264 CO étant de nature partiellement impérative<sup>148</sup>, le CCR – qui s'applique depuis cette date uniquement si le bail y renvoie – ne peut y déroger qu'en faveur du locataire. Ainsi, l'art. 9 al. 1 CCR déroge à l'art. 264 CO en ce sens qu'il impose la forme écrite pour la communication au bailleur de la restitution anticipée accompagnée de la date de restitution, et exige que le bailleur indique les motifs de refus dans un certain délai<sup>149</sup>. Les exigences relatives à l'indication des motifs de refus sont plus sévères pour le bailleur que celles fixées par le CO<sup>150</sup> et sont donc applicables. En revanche, la forme écrite imposée au locataire lui est défavorable et n'est pas conforme au caractère semi-impératif de l'art. 264 CO<sup>151</sup>. Quant à l'art. 9 al. 2 CCR, il prévoit que le locataire doit respecter un préavis minimum d'un mois pour restituer la chose de manière anticipée. Il ne s'applique plus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 car il déroge à l'art. 264 CO en défaveur du locataire. Avant cette date, il avait été autorisé par le Conseil fédéral à déroger au droit fédéral impératif.

Ainsi, l'annonce d'une restitution anticipée par oral ou par courriel suffit à notre sens pour un bail renvoyant au CCR, alors que tel n'est pas le cas si le contrat est soumis aux RULV. Le même raisonnement s'applique en cas d'annonce par écrit mais sans indiquer la date de restitution. Le Tribunal cantonal vaudois a notamment retenu que des courriels ne mentionnant

---

<sup>148</sup> TF du 09.06.2015, 4A\_75/2015, cons. 3.1.1 ; CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 264 CO N 5 ; ZK-HIGI/WILDISEN, art. 264 CO N 3.

<sup>149</sup> TERRAPON, p. 11.

<sup>150</sup> CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 264 CO N 90.

<sup>151</sup> TERRAPON, p. 12 n. 47 relève que la portée de l'exigence de la forme écrite contenue à l'art. 9 al. 1 CCR est problématique compte tenu de l'art. 264 CO.

aucune date de départ ne respectaient pas les exigences de forme écrite et d'indication de la date de restitution posées par l'art. 35 RULV<sup>152</sup>.

**d) Remise des locaux (art. 37 et 38 RULV)**

101. Les art. 37 et 38 RULV traitent de la restitution des locaux et des clés. Ils ne correspondent qu'en partie à l'art. 10 CCR, lequel apporte moins de précisions. Ces trois dispositions ne contredisent pas les art. 267 et 267a CO, qui sont de nature semi-impérative<sup>153</sup> ; ils les mettent en œuvre<sup>154</sup>. Dans la mesure où les RULV sont partiellement impératives (art. 5 al. 2 LCBD), les parties peuvent y déroger en faveur du locataire, par exemple en prévoyant que le locataire puisse restituer les locaux sans les avoir nettoyés.

**IV. Conclusion**

102. La conclusion d'un contrat-cadre entre des associations de bailleurs et de locataires est un signal extrêmement positif, qui prouve que des compromis sont possible dans un domaine aussi sensible que le droit du bail. Elle permet par ailleurs d'écartier un certain nombre de conflits en précisant et en complétant les normes fédérales existantes.
103. Cela étant, le droit fédéral impératif ne peut pas être écarté au profit d'une disposition d'un contrat-cadre déclaré de force obligatoire qui n'a pas été expressément autorisée à y déroger. Par conséquent, il est nécessaire de vérifier chaque fois que la règle du contrat-cadre est compatible avec la norme fédérale impérative, ce qui n'est pas toujours aisé. Pour éviter des interprétations différentes et garantir une certaine sécurité juridique, il serait souhaitable, *de lege ferenda*, que le Conseil

---

<sup>152</sup> TC VD du 24.11.2016, n° 640, cons. 4.3.

<sup>153</sup> RONCORONI, *Nochmals*, p. 101 ; SVIT K-MÜLLER, art. 267-267a CO N 1 ; ZK-HIGI, art. 267 CO N 8 et 267a CO N 5.

<sup>154</sup> SULLIGER/ANSERMET, p. 116.

fédéral autorise les contrats-cadres dans leur ensemble à déroger au droit fédéral impératif<sup>155</sup>, sous la réserve des dispositions mentionnées à l'art. 3 al. 3 LCBD.

104. Les RULV ont ceci de particulier qu'elles apportent bon nombre de précisions sur certaines problématiques fréquemment rencontrées en pratique, comme le paiement du loyer, les obligations des parties, les règles de vie dans l'immeuble, la répartition de certains frais accessoires ou la résiliation du contrat. Les autres cantons suisses feraient bien de s'inspirer du modèle vaudois. Une fois n'est pas coutume.

---

<sup>155</sup> ROSSINELLI, p. 195 N 89.

## Bibliographie

AUBERT CAROLE, Punaises de lit : qui paie les frais de traitement des affaires personnelles du locataire ?, 2019 N 4

CARRETERO NOÉMIE/MAGISTRINI LORIS, L'autorisation de la sous-location, CdB 3/2010, p. 73-92

CARRON BLAISE, Bail et travaux de construction, *in* : Bohnet (édit.), 17<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2012, p. 45-113

ENGEL PIERRE, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>e</sup> éd., Berne 1997

GOETSCHEL ANTOINE F./BOLLIGER GIERI, Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht, MP 3/2003, p. 91-110

GROBET THORENS KARIN, Frais d'inscription, de dossier, de conclusion, de rappel, de résiliation : à charge du locataire ?, *in* : Bohnet (édit.), 17<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2012, p. 183-210

JAQUES MARTINE, Fin de la force obligatoire pour le contrat-cadre romand, CdB 2/2020, p. 71-72

KOLLER THOMAS, Le congé extraordinaire de baux d'habitations et de locaux commerciaux, *in* : Guillod/Müller (édit.), Pour un droit équitable, engagé et chaleureux, Mélanges en l'honneur de Pierre Wessner, Bâle/Neuchâtel 2011, p. 345-362

LCHAT DAVID, Nouveautés en droit du bail : les contrats-cadres ; le montant du loyer, SJ 2003, p. 153-185 (cité : Contrats-cadres)

MÜLLER-CHEN MARKUS/HUGUENIN CLAIRE (édit.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1 : Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2016 (cité : CHK-Auteur)

PÜNTENER RICHARD, Haustierhaltung in Mietwohnungen, MP 3/1999, p. 113-124

RICHARD PHILIPPE, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, *in* : 12<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002

RONCORONI GIACOMO, La loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale,

*in* : 9<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996 (cité : Contrats-cadres)

RONCORONI GIACOMO, Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, MP 2004, p. 1-23 (cité : Rahmenmietverträgen)

RONCORONI GIACOMO, Nochmals zur zwingenden oder dispositiven Natur der Mietrechtsbestimmungen des Obligationenrechts, MP 2006, p. 67-115 (cité : Nochmals)

ROSSINELLI MICHEL, Les contrats-cadres de baux à loyer : force obligatoire et champ d'application, *in* : Bohnet/Wessner (édit.), 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 161-196

SULLIGER DENIS/ANSERMET JACQUES, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, CdB 4/2002, p. 97-118

TERRAPON PASCAL, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, *in* : 12<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002