

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

21<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2020

Patricia Dietschy-Martenet

Docteure en droit

Chargée d'enseignement à l'Université de Neuchâtel, chargée de cours aux Universités de Fribourg et Lausanne, juge suppléante au Tribunal cantonal vaudois, avocate-conseil à Lausanne

## PLAN

- I. Hiérarchie des normes
  - A. Principes
  - B. Contrat-cadre face à la loi
  - C. Contrat-cadre face à un autre contrat-cadre
  - D. Contrat-cadre face au contrat individuel
- II. Etendue de la force obligatoire des RULV
- III. RULV face au CCR et au CO
  - A. Sûretés
  - B. Paiement du loyer
  - C. Frais à la charge du bailleur
  - D. Frais à la charge du locataire
  - E. Détention d'animaux
  - F. Sous-location
  - G. Restitution anticipée

## HIÉRARCHIE DES NORMES



### Principes

- La norme **supérieure** l'emporte sur la norme inférieure (ex.: le CO l'emporte sur l'OBLF)
- En cas de normes de rang égal:
  - principe de la *lex posterior* ou
  - principe de la *lex specialis*
- En matière contractuelle: les parties peuvent définir librement le contenu de leur contrat, dans les limites du respect des normes **impératives** ou **partiellement impératives**
- En droit du bail:
  - plusieurs dispositions du CO sont impératives ou semi-impératives
  - les règles d'un contrat-cadre déclarées de force obligatoire sont partiellement impératives (art. 5 LCBD)

## HIÉRARCHIE DES NORMES



### Le contrat-cadre face à la loi

- Un contrat-cadre **déclaré de force obligatoire** constitue du droit fédéral
- Il n'est pas hiérarchiquement inférieur à une loi fédérale, notam. le CO
- En cas de contradiction avec une règle **dispositive** du CO, appliquer les principes de la *lex specialis* ou *posterior*
- En cas de contradiction avec une règle **impérative** du CO:
  - la disposition du contrat-cadre a été autorisée à déroger à une norme fédérale impérative (art. 3 LCBD): elle prime le CO
  - dans le cas contraire, le CO continue de s'appliquer
- Il ne faut donc pas confondre déclaration de force obligatoire et autorisation à déroger à une règle impérative
- Un contrat-cadre **non déclaré de force obligatoire** constitue du droit purement contractuel, dont la compatibilité avec le droit fédéral doit être vérifiée

## HIÉRARCHIE DES NORMES

---



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

- En cas de contrats-cadres **déclarés de force obligatoire**, appliquer la *lex specialis* ou *posterior*
- En cas de contrat-cadre **déclaré de force obligatoire** (ex. RULV) et de contrat-cadre **non déclaré de force obligatoire** (ex. CCR):
  - si le bail renvoie à l'application du CCR, celui-ci s'applique si la règle est plus favorable au locataire que celle figurant dans les RULV (art. 5 al. 2 LCBD)
  - si le bail ne renvoie pas au CCR: seules les RULV s'appliquent

## HIÉRARCHIE DES NORMES

---



### Le contrat-cadre face au contrat de bail

- Les clauses du bail priment les dispositions du contrat-cadre **déclarées de force obligatoire** si elles sont plus favorables au locataire (art. 5 LCBD)
- Les clauses du bail priment les dispositions du contrat-cadre **non déclarées de force obligatoire** lorsque le bail renvoie à l'application de celui-ci

## ÉTENDUE DE LA FORCE OBLIGATOIRE DES RULV



- Toutes les dispositions figurant dans les RULV ont été **déclarées de force obligatoire** sauf l'art. 8
- Ces dispositions priment sur le CO (art. 5 al. 1 LCBD), à moins qu'elles ne dérogent à une règle impérative sans y avoir été autorisées
- Même les RULV qui ne font que reprendre une disposition du CO ont été déclarées de force obligatoire
- Il y a donc un problème lorsque la disposition du CO est impérative, puisque les RULV ne sont que partiellement impératives, ce qui permettrait théoriquement aux parties d'y déroger en faveur du locataire
  - Exemple: selon l'art. 27 par. 1 RULV, «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». Cette disposition reprend mot pour mot l'art. 257h al. 2 CO, qui est de droit impératif. Comme l'art. 27 par. 1 RULV n'est que 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. Le CO l'emporte les RULV.

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



### Sûretés (art. 2 RULV, 2 CCR, 257e CO)

- L'art. 257e al. 1 et 3 CO est absolument impératif
- L'art. 2 RULV a été déclaré de force obligatoire et a été autorisé à déroger au droit fédéral impératif
  - ☞ il s'applique sans restrictions, même s'il contrevient à l'art. 257e
- L'art. 2 CCR s'applique à titre de droit **contractuel** dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, c'est-à-dire uniquement si le bail y renvoie
  - ☞ il doit respecter l'art. 257e al. 1 et 3 CO

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



### Sûretés (art. 2 RULV, 2 CCR, 257e CO)

- L'art. 257e al. 2 CO limite la garantie à trois mois de loyers **bruts**; il est de droit partiellement impératif
- Les art. 2 RULV et 2 CCR limitent la garantie à trois mois de loyers **nets**
  - ☞ l'art. 2 RULV s'applique puisqu'il est autorisé à déroger au CO
  - ☞ l'art. 2 CCR s'applique si le bail y renvoie, car l'art. 257e al. 2 CO n'est que semi-impératif et la règle des loyers nets est plus favorable au locataire

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



### Sûretés (art. 2 RULV, 2 CCR, 257e CO)

- L'art. 257e al. 3 CO offre la possibilité d'obtenir la libération de la garantie locative sur simple présentation d'un **commandement de payer non frappé d'opposition**
- Cette possibilité n'est pas prévue aux art. 2 RULV et 2 CCR
  - ☞ pour les baux soumis aux RULV, elle ne s'applique donc pas
  - ☞ pour les baux renvoyant au CCR, elle s'applique puisque l'art. 257e al. 3 CO est impératif

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



### Sûretés (art. 2 RULV, 2 CCR, 257e CO)

- Selon l’art. 257e al. 3 CO, le locataire ne peut pas récupérer la garantie-loyer si une **procédure de poursuite** a été engagée contre lui par le bailleur dans l’année suivant la fin du bail
- Telle restriction n’est pas prévue aux art. 2 RULV et 2 CCR
  - ☞ pour les baux soumis aux RULV, elle ne s’applique donc pas, le locataire pouvant récupérer la garantie même si une poursuite a été engagée contre lui dans l’année
  - ☞ pour les baux renvoyant au CCR, elle s’applique puisque l’art. 257e al. 3 CO est impératif

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



### Paiement du loyer (art. 7 RULV, 1 CCR, 257c CO)

- L’art. 257c CO fixe le paiement du loyer à la fin du mois; il est **dispositif**
- Les art. 7 RULV et 1 CCR fixent le paiement du loyer par mois d’avance
  - ☞ pour les baux soumis aux RULV, la règle s’applique sans restriction puisque l’art. 257c CO est dispositif
  - ☞ le contrat peut prévoir un **régime plus favorable** au locataire, puisque l’art. 7 RULV est semi-impératif (ex. paiement à la fin du mois), mais pas moins favorable (ex. paiement de six mois de loyer à l’avance)
  - ☞ pour les baux renvoyant au CCR, l’art. 1 s’applique à moins d’une règle contractuelle contraire, en faveur ou non du locataire
  - ☞ pour les baux ne renvoyant pas au CCR, à défaut de clause contractuelle contraire, le paiement par mois d’avance pourrait constituer un usage local, réservé par l’art. 257c CO

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



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

- L'art. 8 RULV n'a **pas** été déclaré de force obligatoire
  - si le bail renvoie à l'application des RULV: l'art. 8 s'applique, à moins d'une clause contractuelle contraire
  - si le bail ne renvoie pas aux RULV: l'art. 8 ne s'applique pas
- Les parties peuvent **librement déroger** à l'art. 8 RULV, sous réserve du respect des règles impératives du CO

Exemple: l'obligation du bailleur de supporter les frais de remplacement des toiles de tente ne devrait pas pouvoir être mise à la charge du locataire, sous peine de violer l'art. 259 CO, de nature partiellement impérative

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



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

- L'art. 9 RULV concrétise les art. 257f et 259 CO (devoir de diligence du locataire et obligation de celui-ci de réparer les menus défauts)
- Il n'a pas été autorisé à déroger au droit fédéral impératif
- L'art. 259 CO ne met à la charge du locataire que les menus travaux de nettoyage ou de réparation; il est **partiellement impératif**
- Un régime moins favorable au locataire ne peut pas être prévu par les RULV ni par les parties
- Ainsi, les travaux qui visent la réparation de défauts qui ne correspondent pas à la définition des «menus défauts» ne doivent pas être supportés par le locataire, même s'ils figurent à l'art. 9 RULV

Exemple: le remplacement d'une vitre brisée ou le remplacement des sangles de stores

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



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

- La détention d'animaux est autorisée par l'art. 15 RULV à la **double condition** qu'elle ne dérange pas les autres habitants de l'immeuble et qu'elle ne provoque pas de dégâts ou de salissures
- La notion de « gêne » pour les autres habitants devrait s'interpréter largement (bruit, odeur, dangerosité, crainte, etc.)
- La clause contractuelle qui interdit purement et simplement la détention d'animaux est nulle, car défavorable au locataire
- La clause qui soumet la détention d'animaux à autorisation préalable ne constitue qu'une incombance, dont le non-respect ne peut entraîner de sanction que si les conditions de l'art. 15 RULV ne sont pas remplies
- Pour les baux **soumis au CO**, une clause du bail interdisant la détention d'animaux est valable

## RULV FACE AU CCR ET AU CO



### Sous-location (art. 22 RULV, 8 CCR, 262 CO)

- L'art. 22 RULV est **autorisé à déroger** au droit fédéral impératif depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008
- L'art. 8 CCR a été **autorisé à déroger** au droit fédéral impératif entre le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et le 30 juin 2020
- Seules les sous-locations débutées durant ces périodes sont concernées par les règles des RULV et du CCR
- L'art. 262 CO, de nature **semi-impérative**, admet un accord oral ou tacite et ne fixe pas de délai au bailleur pour répondre
- Selon les RULV et le CCR, le consentement doit être écrit et la réponse du bailleur donnée dans les 30 jours
- Vu le caractère semi-impératif des RULV, les parties peuvent renoncer contractuellement à l'obligation de la forme écrite et/ou raccourcir le délai de réponse du bailleur



## RULV FACE AU CCR ET AU CO

### Sous-location (art. 22 RULV, 8 CCR, 262 CO)

- L'art. 22 RULV interdit la sous-location **de durée indéterminée** de **l'entier de la chose louée** sans l'accord écrit du bailleur
- Vu son caractère **semi-impératif**, une clause du bail peut prévoir que:
  - les sous-locations de durée indéterminée sont autorisées sans restriction
  - la forme écrite du consentement du bailleur n'est pas exigée

## RULV FACE AU CCR ET AU CO

### Restitution anticipée (art. 35 RULV, 9 CCR, 264 CO)

- L'art. 35 RULV a été **autorisé à déroger** au droit fédéral impératif
  - ☞ il s'applique sans restriction
  - ☞ le bail peut y déroger en faveur du locataire

exemple: les parties peuvent convenir d'un préavis plus court, mais pas plus long, que le préavis minimum d'un mois exigé par l'art. 35 par. 2 RULV

exemple: le bail peut prévoir que l'annonce de la restitution n'est soumise à aucune forme particulière

## RULV FACE AU CCR ET AU CO

### Restitution anticipée (art. 35 RULV, 9 CCR, 264 CO)

- L'art. 9 CCR n'est plus de force obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et ne s'applique que si le bail y renvoie
- L'art. 264 CO est **partiellement impératif**
  - ☞ l'art. 9 CCR ne peut y déroger qu'en faveur du locataire
  - ☞ la forme écrite prévue à l'art. 9 CCR pour la communication au bailleur de la restitution anticipée ne s'applique plus dès le 1.7.20 car elle est défavorable au locataire
  - ☞ les exigences sur l'indication des motifs de refus sont plus sévères pour le bailleur que celles fixées par le CO et s'appliquent
    - ☞ le préavis minimum d'un mois ne s'applique plus dès le 1.7.20, car il est défavorable au locataire

## MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

