

NOTIFICATION DE RESILIATION DE BAIL

Bailleur ou représentant :

RECOMMANDE

Logement*/ local commercial* / place de parc* / dépôt*

*(souligner ce qui convient)

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces :

Conformément à l'article 266L du Code des obligations (CO), nous résilions le bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le :

Selon l'art. 271 al.2 CO, le congé doit être motivé si le locataire le demande.

Le locataire peut demander l'annulation de la résiliation (art 271 et 271a CO) ou la prolongation de bail (art. 272 à 272c CO) dans les trente jours dès la réception du présent avis, par une requête écrite adressée à la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, la résiliation est réputée acceptée.

Lieu et date:

Signature:

Liste des commissions de conciliation

Préfecture d'Aigle
Rue de la Gare 4A
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera-
Pays d'Enhaut
Rue du Simplon 22
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron
Rue du Temple 17
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully
Rue du Temple 6
1530 Payerne

Préfecture du Gros-de-Vaud
Place Emile Gardaz 8
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne
Place du Château 1
1014 Lausanne

Préfecture de l'Ouest
Lausannois
Rue de Verdeaux 2-4
1020 Renens

Préfecture de Morges
Bâtiment administratif BAC
Place St-Louis 4
1110 Morges

Préfecture du Jura-Nord
Vaudois
Rue des Moulins 10
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon
Rue Juste-Olivier 8
1260 Nyon

Commissions de conciliation ressortant du bail commercial type FPV – CVI – USPI Vaud : (compétentes pour les signataires de ce bail seulement)

Fédération patronale vaudoise
Rte du Lac 2
1094 Paudex

Chambre vaudoise immobilière
Rue du Midi 15
1003 Lausanne

Extrait des dispositions légales applicables

CODE DES OBLIGATIONS

Art. 266n – b. Congé donné par le bailleur

Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

Art. 266o – 3. Nullité du congé

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul.

Art. 271 – A. Annulabilité du congé I. En général

- ¹ Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.
- ² Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.

Art. 271a – II. Congé donné par le bailleur

- ¹ Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:
 - a. parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail;
 - b. dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
 - c. seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;
 - d. pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi;
 - e. dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur :
 1. a succombé dans une large mesure;
 2. a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;
 3. a renoncé à saisir le juge;
 4. a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.
 - f. en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

² La let. e de l'al. 1 est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.

³ Les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:

- a. en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;
- b. en cas de demeure du locataire (art. 257d);
- c. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);
- d. en cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, al. 2);
- e. pour de justes motifs (art. 266g);
- f. en cas de faillite du locataire (art. 266h).

Art. 272 – B. Prolongation du bail I. Droit du locataire

¹ Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

² Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur:

- a. les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat;
- b. la durée du bail;
- c. la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement;
- d. le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin;
- e. la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

³ Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé.

Art. 272a II. Exclusion de la prolongation

¹ Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné:

- a. en cas de demeure du locataire (art. 257d);
- b. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);

c. en cas de faillite du locataire (art. 266h);

d. si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise.

² En règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents.

Art. 272b – III. Durée de la prolongation

¹ Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

² Lorsque les parties conviennent d'une prolongation du bail, elles ne sont liées à aucune durée maximale et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation.

Art. 272c – IV. Validité du bail

¹ Une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation.

² Si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légales.

Art. 272d – V. Congé donné pendant la prolongation

A défaut d'un jugement ou d'un accord contraires, le locataire peut résilier le bail:

- a. en observant un délai de congé d'un mois pour la fin d'un mois lorsque la prolongation ne dépasse pas une année;
- b. en observant un délai de congé de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année.

Art. 273 – C. Délais et procédure

¹ La partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

² Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation:

- a. lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé;
- b. lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat.

³ Le locataire qui demande une deuxième prolongation doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration de la première.

⁴ La procédure devant l'autorité de conciliation est régie par le CPC.

⁵ Lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire, elle examine d'office si le bail peut être prolongé.

Art. 273a – D. Logement de la famille

¹ Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le conjoint du locataire peut aussi contester le congé, demander la prolongation du bail et exercer les autres droits du locataire en cas de congé.

² Les conventions prévoyant une prolongation du bail ne sont valables que si elles sont conclues avec les deux époux.

³ Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

Art. 273b – E. Sous-location

¹ Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la sous-location jusqu'à l'extinction du bail principal. La prolongation n'est possible que pour la durée du bail principal.

² Lorsque la sous-location a pour but principal d'éviter les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire.

Art. 273c – F. Dispositions impératives

¹ Le locataire ne peut renoncer à des droits que lui confère le présent chapitre que si ce dernier le prévoit expressément.

² Les conventions contraires sont nulles.