

Le droit suisse du bail à loyer

Commentaire

Adaptation française par
Peter R. Burkhalter/
Emmanuelle Martinez-Favre

Schulthess § 2011

Table des matières

Table des abréviations	XIII
Bibliographie	XVIII

Droit des obligations

Titre huitième: Du bail à loyer

Chapitre premier:

Dispositions générales

Remarques préliminaires sur les art. 253–273c CO	1
Art. 253 – Définition et champ d’application	22
– Définition	22
Art. 253a – Champ d’application	31
– Dispositions concernant les baux d’habitations et de locaux commerciaux	31
Art. 253b – Dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs	38
Art. 254 – Transactions couplées	47
Art. 255 – Durée du bail	57
Art. 256 – Obligations du bailleur	66
– En général	66
Art. 256a – Obligation de renseigner	84
Art. 256b – Contributions publiques et charges	91
Art. 257 – Obligations du locataire	94
– Paiement du loyer et des frais accessoires	94
– Loyer	94
Art. 257a – Frais accessoires	94
– En général	94
Art. 257b – Habitations et locaux commerciaux	95
Art. 257c – Termes de paiement	110
Art. 257d – Demeure du locataire	115
Art. 257e – Sûretés fournies par le locataire	134
Art. 257f – Diligence et égards envers les voisins	145
Art. 257g – Obligation d’aviser le bailleur	168
Art. 257h – Obligation de tolérer les réparations et inspections de la chose	174

Table des matières

Remarques préliminaires aux art. 258–259i CO	181
Art. 258 – Inexécution ou exécution imparfaite du contrat lors de la délivrance de la chose	204
Art. 259 – Défauts pendant le bail	215
– Obligation du locataire de faire les menus travaux de nettoyage et de réparation	215
Art. 259a – Droits du locataire	221
– En général	221
Art. 259b – Remise en état	223
– Principe	223
Art. 259c – Exception	235
Art. 259d – Réduction du loyer	238
Art. 259e – Dommages-intérêts	248
Art. 259f – Prise en charge du procès	258
Art. 259g – Consignation du loyer	263
– Principe	263
Art. 259h – Libération des loyers consignés	272
Art. 259i – Procédure	278
Art. 260 – Rénovation et modification	279
– Par le bailleur	279
Art. 260a – Par le locataire	279
Art. 261 – Changement de propriétaire	304
– Aliénation de la chose	304
Art. 261a – Droits réels limités	305
Art. 261b – Annotation au registre foncier	313
Art. 262 – Sous-location	317
Art. 263 – Transfert du bail à un tiers	331
Art. 264 – Restitution anticipée de la chose	342
Art. 265 – Compensation	354
Remarques préliminaires ad art. 266–266o CO	358
Art. 266 – Fin du bail	369
– Expiration de la durée convenue	369
Art. 266a – Délais et termes de congés	374
– En général	374
Art. 266b – Immeubles et constructions mobilières	378
Art. 266c – Habitations	378
Art. 266d – Locaux commerciaux	379
Art. 266e – Chambres meublées et places de stationnement	379
Art. 266f – Choses mobilières	380

Art. 266g	– Congé extraordinaire	390
	– Justes motifs	390
Art. 266h	– Faillite du locataire	400
Art. 266i	– Décès du locataire	407
Art. 266k	– Chose mobilière	413
Art. 266l	– Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux	415
	– En général	415
Art. 266m	– Logement de la famille	415
	– Congé donné par le locataire	415
Art. 266n	– Congé donné par le bailleur	416
Art. 266o	– Nullité du congé	417
Art. 267	– Restitution de la chose	431
	– En général	431
Art. 267a	– Vérification de l'état de la chose et avis au locataire	431
Art. 268	– Droit de rétention du bailleur	445
	– Objet	445
Art. 268a	– Choses appartenant à des tiers	446
Art. 268b	– Exercice du droit	446

Chapitre II:

Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux

Remarques préliminaires ad art. 269–270e CO	457	
Art. 269	– Loyers abusifs	469
	– Règle	469
Art. 269a	– Exceptions	491
Art. 269b	– Loyers indexés	536
Art. 269c	– Loyers échelonnés	550
Art. 269d	– Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur	558
Art. 270	– Contestation du loyer	584
	– Demande de diminution du loyer	584
	– Loyer initial	584
Art. 270a	– En cours de bail	602
Art. 270b	– Contestation des augmentations de loyer et des autres modifications unilatérales du contrat	618
Art. 270c	– Contestation des loyers indexés	624
Art. 270d	– Contestation des loyers échelonnés	628
Art. 270e	– Validité du bail pendant la procédure de contestation	632

Table des matières

Chapitre III:

Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux

Art. 271	– Annulabilité du congé	635
	– En général	635
Art. 271a	– Congé donné par le bailleur	657
Art. 272	– Prolongation du bail	687
	– Droit du locataire	687
Art. 272a	– Exclusion de la prolongation	711
Art. 272b	– Durée de la prolongation	720
Art. 272c	– Validité du bail	728
Art. 272d	– Congé donné pendant la prolongation	734
Art. 273	– Délais et procédure	738
Art. 273a	– Logement de la famille	750
Art. 273b	– Sous-location	754
Art. 273c	– Dispositions impératives	760
Nouveau code de procédure civile: changements dans la procédure de conciliation en droit du bail, particulièrement en matière d'expulsion		763
Index alphabétique		777