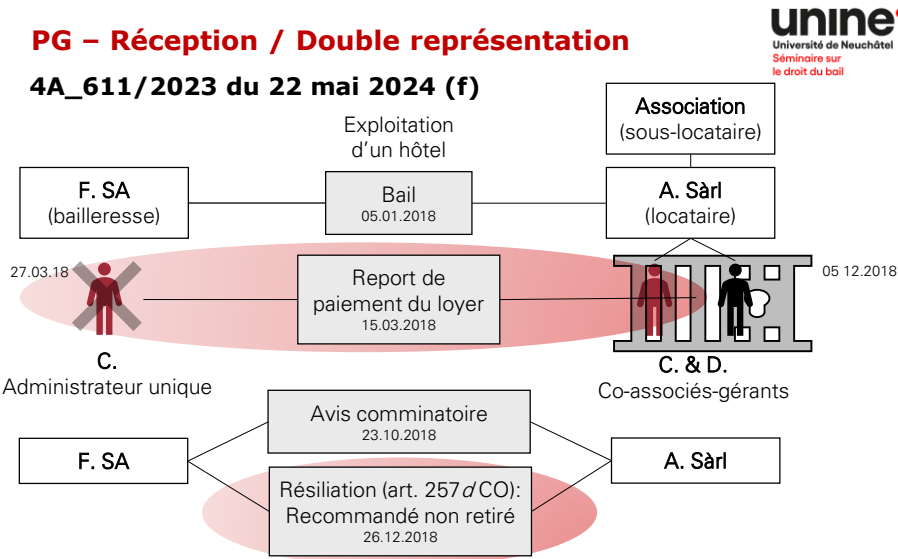


Jurispudence en matière de bail
Dispositions générales
2023-2024



23^e séminaire sur le droit du bail
4-5/18-19 octobre 2024

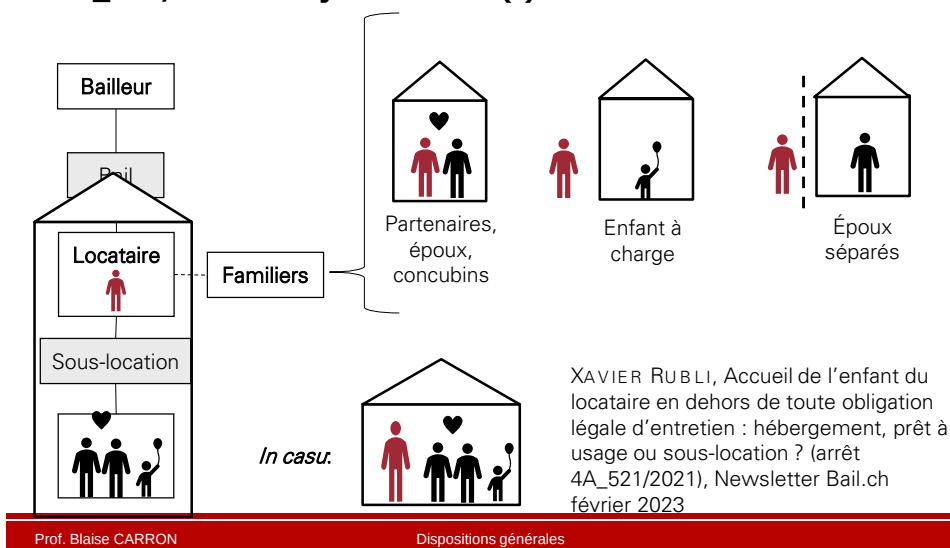


BLAISE CARRON, Résiliation du bail, théorie de la réception absolue et double représentation (arrêt 4A_611/2023), Newsletter Bail.ch septembre 2024

Sous-location – Hébergement de familiers / Résiliation pour justes motifs

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

4A_521/2021 du 3 janvier 2023 (f)



Sous-location – Hébergement de familiers / Résiliation pour justes motifs

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

4A_521/2021 du 3 janvier 2023 (f)

En cas de **sous-location totale**, l'art. 257 *fa*l. 3 CO est applicable si :

- Absence de demande de consentement au bailleur et une hypothèse de l'art. 262 CO remplie ; ou
- Non-respect du refus du consentement du bailleur justifié selon l'art. 262 CO ; ou
- Abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC

Conditions cumulatives de l'art. 257 *fa*l. 3 CO :

1. Violation du devoir de diligence du locataire
2. Avertissement écrit du bailleur
3. Persistance du locataire à enfreindre son devoir de diligence
4. **Caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur**
5. Respect du préavis de 30 jours pour la fin d'un mois

Conditions
1 et 4
automatique
ment
remplies

Frais accessoires – frais de consommation



4A_305/2022 du 3 novembre 2022 (f)

	Frais accessoires	Frais de consommation
257a / 257b CO	Applicables	Non applicables
Clarté et précision	Convention implicite impossible	Convention implicite possible

In casu:

Les frais de gaz facturés directement par le fournisseur au locataire pendant plus de 30 ans pour la production d’eau chaude et pour le chauffage sont des frais de consommation à supporter par le locataire en vertu d’une convention implicite.

SANDRA PEREIRA, Validité d’une convention tacite concernant le paiement de frais liés à l’usage de la chose louée et frais de consommation (arrêt 4A_305/2022), Newsletter Bail.ch, décembre 2022

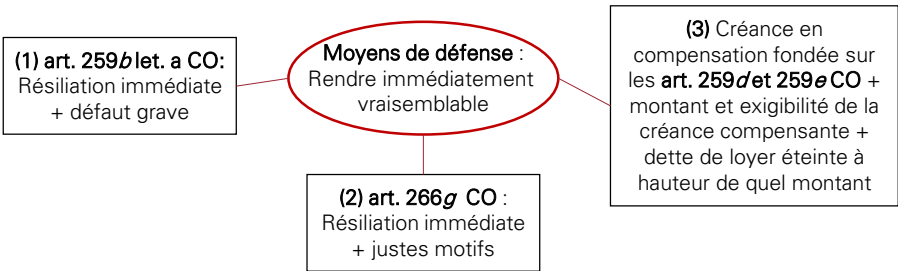
Défauts – opposition à mainlevée provisoire



4A_645/2023 du 25 janvier 2024 (f)

Bail signé = titre de mainlevée provisoire pour les loyers durant toute la durée du contrat (pas seulement durant l’occupation des locaux)

Précision: le Bailleur doit avoir exécuté ou offert la cession de l’usage



VALENTIN RÉTORNAZ, Mainlevée provisoire pour des loyers impayés et défauts de la chose louée : de l’angélisme à la preuve diabolique (arrêt 4A_645/2023), Newsletter Bail.ch avril 2024

Code civil suisse et Code des obligations annotés (CC & CO)

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

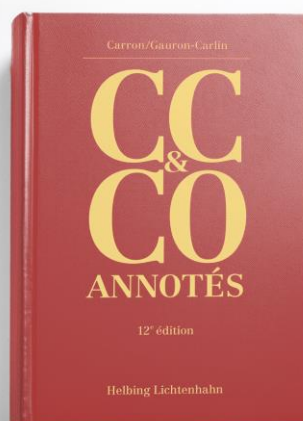
Blaise Carron
Sabina Gauron-Carlin

CODE :

UNINE24



Commander en ligne



Prof. Blaise CARRON

Dispositions générales

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

A l'année prochaine pour la PPE...
A dans deux ans pour le 24^{ème} Séminaire...

Prof. Blaise CARRON

Dispositions générales