

AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL

donné au locataire en application de l'article 266I, al. 2 du Code des Obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 26 juin 2002
applicable exclusivement aux baux **commerciaux** contenant une clause **d'arbitrage**)

	Locataire:	
	┌	┐
Bailleur:		
Représenté par:		
	└	┘

Immeuble (rue, N°):	Etage:	Nombre de pièces:
Désignation des locaux commerciaux loués pour lesquels la résiliation est donnée:		

En application de l'article 266I alinéa 2 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le:

Remarques éventuelles:

La validité de la présente résiliation est soumise à la condition qu'une clause d'arbitrage ait été contractuellement prévues.

L'art. 271 al. 2 CO vous permet de demander la motivation du congé. Une telle démarche de votre part ne suspend toutefois pas le délai dont vous disposez pour saisir le Tribunal arbitral choisi par les parties (voir encadré ci-dessous).

Lieu et date:

Signature:

Le locataire qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 à 272c CO) **doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les trente jours qui suivent la réception du congé, auprès du Tribunal arbitral choisi par les parties.**

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

CODE DES OBLIGATIONS

Chapitre III: Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux.

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 lettre e du 1er alinéa 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 lettres d et e du 1er alinéa 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, 3e et 4e al.);
 - d. En cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, 2e al.);
 - 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, 3e et 4e al.);
 - 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.