AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL EN CAS DE DEMEURE DU LOCATAIRE (ART. 257d DU CO)

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**

Bailleur:

Locataire:

┌

┐

Représenté par:

└

┘

Immeuble
(rue, N°):

Etage:

Nombre de
pièces:

Désignation des locaux commerciaux loués pour lesquels la résiliation est donnée:

En application de l'art. 266I, al. 1 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le:

Ce congé est motivé par le non-paiement du loyer, malgré notre mise en demeure par lettre recommandée du _____, conformément à l'art. 257d, al. 1 CO, restée vaine.

(Facultatif) Le montant de l'arriéré de loyer s'élève à ce jour à Fr. _____, soit _____ mois de location du _____ au _____.

Remarques éventuelles:

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

Lieu et date:

Signature:

L'attention du locataire ou de son conjoint est expressément attirée sur ce qui suit:

- 1) Il ne pourra valablement contester la validité du congé que pour les motifs suivants:
 - S'il peut justifier du paiement intégral de l'arriéré dans le délai de trente jours fixé dans la mise en demeure susmentionnée;
 - Si le bailleur n'a pas respecté la forme et les délais fixés par l'art. 257d du CO;
 - Si le non-paiement du loyer au bailleur découle d'une consignation de celui-ci qui respecte les formes définies par les art. 259g à i du CO;
 - Si le congé est contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 du CO;
 - Si le locataire peut justifier d'une compensation remplissant les conditions de l'art. 265 du CO.

Pour contester la validité du congé, le locataire **doit adresser ou déposer, dans les 30 jours suivant la réception du congé, une requête en ce sens auprès du Tribunal arbitral choisi par les parties.**

2) Si la résiliation pour non-paiement du loyer a respecté les formes et délais de l'art. 257d du CO, le locataire ne peut pas solliciter la prolongation de son bail (art. 272a, al. 1, lit. a CO).

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

CODE DES OBLIGATIONS

Art. 257d. 4. Demeure du locataire.

1. Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

2. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Art. 259g. 6. Consignation du loyer. a. Principe.

1. Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

2. Les loyers consignés sont réputés payés.

259h. b. Libération des loyers consignés.

1. Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

2. Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

Art. 259l. c. Procédure.

1. L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision quant aux prétentions des parties et à l'affectation des loyers.

2. La partie qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive.

Art. 265. N. Compensation.

Le bailleur et le locataire ne peuvent renoncer à l'avance au droit de compenser les créances découlant du bail.

Art. 266l. IV. Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux. 1. En général.

1. Le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par écrit.

2. Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

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. 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, 3^e et 4^e 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.