

FORMULE POUR RESILIATION DE BAIL

RECOMMANDÉ

Nom du locataire :

Adresse du locataire :

Concerne : logement* / local commercial*

Le congé porte sur le ou les locaux suivants :

En application de l'article 266 L du Code des obligations, je* / nous* vous communique* / communiquons* la résiliation de votre bail pour le :

Le cas échéant, la présente communication est également adressée à votre conjoint(e) ou partenaire enregistré(e) par pli séparé (art. 266n CO).

Vous avez la faculté de demander le ou les motifs de la résiliation.

Les possibilités légales dont vous disposez pour contester le congé et pour demander la prolongation de bail figurent au verso de la présente formule.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma* / notre* considération distinguée.

Adresse du bailleur :

Lieu et date :

Signature du propriétaire
ou de son mandataire :

Les demandes en conciliation, qui doivent être signées, sont adressées directement à l'autorité de conciliation compétente, accompagnées du contrat de bail et de la présente communication.

- Commission de conciliation pour le district de la Sarine, Grand-Rue 27, Case postale 617, 1701 Fribourg, ComConcilBailSarine@fr.ch
- Schlichtungskommission für Mietverhältnisse des Sense- und Seebbezirks (Commission de conciliation pour les districts de la Singine et du Lac), Postfach 96, 1712 Tafers, SchlichtungsKomSenseSee@fr.ch
- Commission de conciliation pour les districts du Sud (Broye, Glâne, Gruyère et Veveyse), Rue des Moines 58, Case postale 160, 1680 Romont, ComConcilBailSud@fr.ch

EXTRAITS DU CODE DES OBLIGATIONS (RS 220)

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 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.