

Chronique

Par Fabien Anex,
membre du comité de l'USPI Vaud*



Bail: l'importance de garder la forme!

La forme écrite n'est pas obligatoire pour que naisse une relation contractuelle entre bailleur et locataire. Ainsi, un contrat de bail oral est parfaitement valable, et les règles du droit du bail s'appliquent.

Dans ce domaine, la loi exige parfois l'usage de formulaires officiels lorsque le bailleur souhaite intervenir dans le contrat. Le premier document officiel est requis lors de la conclusion d'un contrat d'habitation (hormis quelques rares cas). Ce formulaire vise à informer le locataire de l'évolution du loyer entre l'ancien et le nouveau locataire, même si le montant est inchangé. L'absence de ce document permet au locataire de remettre en question le montant du loyer tout au long de la durée du contrat. En

outre, le bailleur qui souhaite résilier le contrat de son locataire (habitation ou commercial), quel qu'en soit le motif, a l'obligation d'utiliser un document officiel. Son absence rend vain l'entier de la procédure.

De même, l'usage d'une formule officielle est également requis lorsque le propriétaire souhaite augmenter le loyer ou modifier un élément du contrat. Là encore, son oubli générerait une annulation, en

«La forme écrite n'est pas obligatoire pour que naisse une relation contractuelle entre bailleur et locataire»

tout temps, de la démarche, avec remboursement des montants perçus à tort.

L'usage de ces documents s'accompagne de nombreuses contraintes (délais, termes...) qui doivent être respectées. Et l'ampleur des conséquences lors d'un vice de forme se solde par des dégâts économiques importants.

La complexité du sujet requiert des connaissances confirmées en droit du bail et un propriétaire avisé aura la sagesse de confier la gestion de son immeuble à un professionnel qualifié et formé, membre de l'USPI Vaud.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud