Canton de Berne

Formule destinée à communiquer la résiliation du contrat de bail et de bail à ferme pour des logements et des locaux commerciaux selon art. 266l et 298 CO

Bailleur/ bailleresse :

Locataire :
Fermier / fermière :

_____ _____

Représentant / représentante :

Indication : la résiliation de l'appartement de famille doit être envoyé aux deux conjoints / partenaires enregistrés, art. 266n CO

_____

Objet loué / affermé :

_____

Résiliation : Le contrat de bail / bail à ferme du _____ pour l'objet loué / affermé susmentionné est résilié avec effet au _____

Motivation :

Indication : sur demande la résiliation doit être motivée, art. 271 al. 2 CO

Voies de droit : Dans un délai de 30 jours la présente résiliation peut être contestée comme étant abusive auprès de l'Autorité régionale de conciliation au lieu de situation de l'immeuble (cf. ci-dessous).

Dans le même délai, le locataire ou le fermier peut introduire une demande en prolongation du bail auprès de l'autorité nommé.

Adresse des Autorités de conciliation :

(Appartenance des communes selon les arrondissements administratifs. Elle peut être demandée auprès des Autorités de conciliation et être déterminée sur le site Internet suivant http://www.justice.be.ch/autoritesconciliation avec la "sélection de commune").

- Autorité régionale de conciliation Jura Bernois – Seeland, Rue Neuve 8, 2501 Biel/Bienne, tél. 031 636 39 50, respectivement
  Autorité régionale de conciliation Jura Bernois-Seeland, agence du Jura Bernois, Rue de l'Union 13, 2502 Bienne, tél. 031 635 39 39
- Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau, Dunantstrasse 3, 3400 Burgdorf, Tel. 031 635 51 51
- Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern, Tel. 031 635 47 50
- Schlichtungsbehörde Oberland, Scheibenstrasse 11B, 3600 Thun, Tel. 031 635 58 00

Lieu et date :

Signature bailleur / représentant :

_____ _____

Cette formule n'est valable qu'avec les dispositions du Code des obligations. Celles-ci doivent être imprimées sur le verso ou être remises comme annexe.

Extrait du Code des obligations (bail à loyer et bail à ferme)

Art. 266l **O. Fin du bail IV. Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux 1. En général**
[1] Le congé des baux d'habitations 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. 266n **2 Logement de la famille b. Congé donné par le bailleur**
Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257*d*) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

Art. 266o **3. Nullité du congé**
Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266*l* à 266*n* est nul.

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. 257*d*);
c. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257*f*, al. 3 et 4);
d. en cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, al. 2);
e. pour de justes motifs (art. 266*g*);
f. en cas de faillite du locataire (art. 266*h*).

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. 257*d*);
b. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257*f*, al. 3 et 4);
c. en cas de faillite du locataire (art. 266*h*);
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. 273 **C. Procédure: autorité et délais**
[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] L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision sur les prétentions des parties.
[5] 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. 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.[1]

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'éluder 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. 298, 300, 301 **Bail à ferme**
Pour les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux les dispositions sur le bail à loyer quant à la résiliation, la contestation de la résiliation et la prolongation du bail sont applicables par analogie.

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. 257f **III. Diligence et égards envers les voisins**
[1] Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire.
[2] S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.
[3] Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, 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.
[4] Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.