

Paudex, le 20 mai 2009

## USPI INFO n° 12/2009

### **Jurisprudence: sous-location**

---

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Dans un arrêt du 10 mars 2009, le Tribunal fédéral vient de donner gain de cause à une gérance vaudoise, qui avait résilié un bail après avoir appris qu'un contrat de sous-location avait été conclu sans date limite. En première instance, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois avait pour sa part annulé le congé.

Le TF rappelle que le Conseil d'Etat vaudois a conféré la force obligatoire aux Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) et que cette décision a été approuvée par le Conseil fédéral. Il en résulte que dans le canton de Vaud, dès lors que le Conseil fédéral a autorisé qu'il soit dérogé à la disposition impérative qu'est l'art. 262 CO et que le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale l'art. 22 RULV, cette dernière disposition prévaut sur l'art. 262 CO auquel elle déroge et l'emporte aussi sur les dispositions paritaires romandes.

Ainsi, seul l'art. 22 RULV s'applique et il y a donc un régime particulier dans le canton de Vaud, en fonction duquel un locataire est obligé d'obtenir l'accord écrit du bailleur avant de sous-louer pour une durée indéterminée.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

  
Olivier Rau