

Cette semaine:
**TIMOTHÉE
SAUMADE**



PRÉSIDENT
DE L'USPI VALAIS

LA SEMAINE
PROCHAINE
La chronique
de Grégoire
Schmidt

BAIL À LOYER Ce qui changera en juin pour les propriétaires et les locataires valaisans.

Fin du contrat-cadre romand

Le droit du bail romand s'apprête à vivre la fin d'une époque : le contrat-cadre romand (CCR) arrivera définitivement à échéance le 30 juin 2026.

Cette disparition marque la fin d'une période durant laquelle bailleurs et locataires romands utilisaient des règles paritaires reconnues pour leur clarté, leur équilibre et leur utilité pratique.

Un cadre de référence qui s'éteint

Le CCR avait été conçu pour désengorger les commissions de conciliation et fournir des solutions simples à des situations récurrentes du droit du bail, telles que la garantie de loyer, la restitution anticipée des locaux, etc...

Durant de nombreuses années et jusqu'au 30 juin 2020, il s'appliquait de manière obligatoire dans les cantons de Genève, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du Valais.

Depuis le 1er juillet 2020, il avait perdu sa force de loi mais était resté en vigueur jusqu'au 30 juin 2026.

Il est à préciser que seuls les baux d'habitation étaient concernés, à l'exclusion des villas de six pièces et plus, des appartements de luxe et des appartements de vacances loués pour trois mois ou moins.

Ce qui change en bref

Pas grand-chose dans notre canton.

Depuis le 1er juillet 2020, n'étant plus de force obligatoire, y faire référence ne suffisait plus. Il fallait introduire les clauses du CCR directement dans le contrat ou dans une annexe faisant partie intégrante du contrat. Dès le 1er juillet 2026, n'existant tout simplement plus, il ne faudra plus y faire référence du tout.

Les Règles et Usages Locatifs du Canton du Valais (RULVs)

Dans notre canton, l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier Valais (USPI Valais) et la Chambre Immobilière du Valais (CIV) mettent à disposition des propriétaires valaisans des règles et usages locatifs qui depuis longtemps intègrent les dispositions du CCR directement dans le corps du document.

Ces règles et usages locatifs ne sont, dans notre canton, pas de force obligatoire contrairement, par exemple, au canton de Vaud. Ainsi chez nous, il est essentiel de faire référence aux règles et usages locatifs du canton du Valais comme annexe faisant partie intégrante du contrat de bail et les faire signer au locataire.

«En Valais l'essentiel perdure grâce aux règles et usages locatifs et à une culture du dialogue exemplaire.»

Avec l'extinction prochaine du CCR, les RULVs se verront légèrement modifiées dans leur forme pour ne plus faire référence au CCR. La forme change mais le fonds reste identique.

En résumé

Tous les baux signés avant le 30.06.2020 étaient soumis d'office au Contrat Cadre Romand.

Tous les baux signés avant le 30.06.2026 peuvent être accompagnés, si le propriétaire le désire des RULVs actuelles, lesquelles doivent être impérative-

ment signées par le locataire.

Tous les baux signés après le 30.06.2026 peuvent être accompagnés, si le propriétaire le désire, de la nouvelle mouture des RULVs, lesquelles devront être toujours impérativement signées par le locataire.

Pourquoi ces règles et usages locatifs sont importants?

Les RULVs jouent un rôle déterminant dans la vie quotidienne du bail: elles permettent d'éviter les malentendus et de fluidifier les rapports entre bailleurs et locataires.

En fournissant un cadre connu et partagé, elles limitent les risques de conflit et servent de guide dans les situations courantes (travaux, accès du bailleur, restitution, charges, ...).

Un canton qui privilégie le dialogue

Le Valais se distingue par une tradition exemplaire de dialogue entre propriétaires et locataires. De nombreux conflits potentiels sont ainsi évités grâce à une bonne communication et à la volonté partagée d'avancer plutôt que de s'opposer.

Les statistiques nationales montrent régulièrement que les organes de conciliation ainsi que les tribunaux valaisans sont moins engorgés en matière de litiges autour du bail à loyer que dans d'autres cantons. Cette manière de faire constitue un atout précieux pour l'ensemble du marché du logement valaisan.

Approchez-vous de vos associations pour obtenir les nouvelles RULVs dès le 01.03.2026.

LOCATION

VENTE