

PETIT GUIDE PRATIQUE DU BAILLEUR

CHAMBRE IMMOBILIERE VALAIS
AV. DE LA GARE 52
1920 MARTIGNY
TEL. 027 722 99 39 – FAX 027 723 22 26
www.civ.ch – info@civ.ch
EDITION 2017

Table des matières

1	LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL	3
1.1	En général	3
1.2	Le bail pour logement familial	3
1.3	La modification du contrat	3
1.4	La caution	3
2	LES SÛRETÉS-GARANTIES (ART. 257E)	4
2.1	A la conclusion du bail	4
2.2	En cours de bail	4
2.3	La restitution des sûretés	4
3	LA PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX (ART. 256, 256A)	4
4	LE DÉFAUT DE LA CHOSE LOUÉE	5
4.1	Types de défauts	5
4.2	Devoirs du propriétaire	5
4.3	Devoirs et droits du locataire	5
5	RETARD DANS LE PAIEMENT DU LOYER OU DES FRAIS ACCESSOIRES	6
5.1	Le délai comminatoire	6
5.2	La résiliation du bail	6
5.3	En cas de logement de famille ou de colocation	7
6	LES FRAIS ACCESSOIRES	7
7	LA HAUSSE DE LOYER	8
7.1	Procédure à suivre pour notifier une hausse de loyer (art. 269d CO)	8
7.2	Contestation de la hausse	9
7.3	Taux de majoration (art. 13 OBLF)	9
8	CONTESTATION DU LOYER INITIAL	9
9	LA DEMANDE DE BAISSSE DE LOYER	10
9.1	En général	10
9.2	Que peut faire le propriétaire?	10
9.3	Cas particulier : Bail à loyer indexé	11
10	INDEXER OU ÉCHELONNER LE LOYER	11
10.1	Bail indexé	11
10.2	Bail échelonné (art. 269c CO)	12
11	TRANSACTION COUPLÉE (ART. 254 CO ET 3 OBLF)	12
12	SOUS-LOCATION ET TRANSFERT DE BAIL	12
12.1	La sous-location	12
12.2	Le transfert de bail	13
13	RÉSILIER LE CONTRAT DE BAIL	13
13.1	Forme	13
13.2	Delai de résiliation	14
13.3	Résiliation en cas de retard dans le paiement du loyer	14

13.4	Résiliation pour violation du devoir de diligence	14
13.5	Résiliation en cas de changement de propriétaire	15
13.6	Résiliation pour justes motifs	15
13.7	Résiliation en cas de faillite du locataire	15
13.8	Résiliation en cas de décès du locataire	16
13.9	Résiliation anticipée par le locataire	16
14	L'ANNULATION DE LA RÉSILIATION D'UN CONTRAT DE BAIL À LA DEMANDE DU LOCATAIRE	17
15	DEMANDE DE PROLONGATION DE BAIL PAR LE LOCATAIRE	18
15.1	Conditions et procédure	18
15.2	Durée de la prolongation	18
15.3	Effet sur le bail	18
15.4	Résiliation pendant la durée de prolongation	19
16	COMMENT AGIR A LA FIN DU BAIL ET RESTITUTION DES LOCAUX	19
17	QUAND LE LOCATAIRE A EFFECTUE DES TRAVAUX DANS LE LOCAL	20
18	T V A ET AUTRES TAXES	20
19	LISTE DES BUREAUX-CONSEILS	20

1 LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL

1.1 En général

La loi n'exige aucune forme particulière pour conclure un contrat de bail. S'il n'existe pas de contrat écrit, ce sont les dispositions régissant le bail à loyer contenues dans le Code des Obligations qui s'appliquent. Il est donc vivement conseillé d'utiliser les contrats à votre disposition, notamment le bail paritaire, mis au point entre les associations de propriétaires et de locataires, plus favorable pour le propriétaire que la loi.

Notre conseil :

Prévoyez un contrat écrit. De préférence, utilisez les contrats types à votre disposition tels que :

- contrat de durée déterminée
- contrat de durée indéterminée
- contrat indexé
- contrat échelonné

1.2 Le bail pour logement familial :

Dans ce cas, il est conseillé de faire signer les deux époux, qui seront ainsi solidaires pour le règlement du loyer ou de tous droits découlant du contrat de bail. L'état civil doit être impérativement précisé sur le contrat.

1.3 La modification du contrat

En cas de modification ou d'ajout d'une clause contractuelle, il convient de faire signer le nouveau contrat de bail, même s'il est conclu **avec le même locataire**. S'agissant d'une hausse de loyer, il faut obligatoirement procéder à la notification de la hausse au moyen de la formule officielle, en cas de changement dans le loyer, de modification sur d'autres éléments du contrat (art. 269d CO). Sont concernés par cette disposition, toutes les modifications au détriment du locataire. Cette procédure est impérative et obligatoire; à défaut, la hausse ou la nouvelle prétention est nulle.

Une modification du montant de l'acompte provisionnel de charges devrait être soustrait à cette disposition car le système des frais effectifs pour la perception des frais accessoires et l'obligation du décompte ne pèse en rien la situation du locataire.

1.4 La caution

Très souvent, le locataire dont les revenus sont modestes présentera au bailleur la solution d'un « garant » ou d'une « caution ». Attention toutefois, conformément à l'art. 492 CO, le cautionnement par une personne physique pour un montant (dette total) de plus de CHF 2'000.00 doit être conclu en la forme authentique du lieu où l'acte est dressé. A savoir, en Valais, par acte notarié.

Notre conseil :

Pour éviter d'avoir à procéder devant le notaire, il est conseillé d'ajouter cette phrase « type » dans les conditions particulières : *« M. X signe le bail en qualité de codébiteur solidaire. Il déclare comprendre la portée de son engagement, à savoir qu'il est solidairement responsable, au même titre que le locataire, de toute dette relative au bail et jusqu'à l'échéance de celui-ci. Les parties ont renoncé à la forme du cautionnement pour éviter les frais d'un acte notarié et parce qu'il n'est pas possible de mentionner ici un montant maximum pour l'engagement »* et d'obtenir la signature du contrat par le « garant ».

2 LES SÛRETÉS-GARANTIES (ART. 257E)

2.1 A la conclusion du bail

Le bailleur peut exiger des sûretés à la conclusion du bail :

- pour des logements : au maximum 3 mois de loyer net (sans les charges) (art. 257e, al. 2) ;
- pour locaux commerciaux : pas de restriction.

Les sûretés doivent être déposées sur un compte bancaire, carnet d'épargne ou compte de dépôt, au nom du locataire.

Le locataire peut également proposer des sûretés versées par un institut de cautionnement du type Swisscaution.

2.2 En cours de bail

Le bailleur peut exiger des sûretés **en cours de bail**. Pour ce faire, il doit utiliser la formule officielle, au sens de l'art. 269d, al. 3 CO. Dite formule spécifie de quelle manière le locataire pourra contester cette prétention supplémentaire du bailleur auprès de l'instance compétente.

2.3 La restitution des sûretés

La restitution des sûretés peut être exécutée de trois manières :

- par accord entre les deux parties (sur présentation du certificat de l'institut de cautionnement dûment signé cas échéant)
- par la banque ou l'institut de cautionnement, sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire (art. 257e, al. 3)
- par la banque ou l'institut de cautionnement, sur requête du locataire, une année après la fin du bail, s'il n'y a aucune prétention du bailleur.

Notre conseil :

En cas de sûretés versées par un institut de cautionnement, nous recommandons de ne pas remettre les locaux au locataire avant la réception du certificat original de garantie que l'institut vous enverra. Ce document est à conserver, dès lors qu'il faudra le fournir pour demander la libération de la garantie. Il en va de même lorsque la garantie est versée sur un compte bancaire, nous vous recommandons d'attendre que le locataire vous remette les documents bancaires d'ouverture du compte de consignation avant de donner les clés.

3 LA PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX (ART. 256, 256A)

Pour procéder à la remise des locaux au locataire, il convient de respecter quelques étapes pour éviter de rencontrer ultérieurement des problèmes.

- Procéder à un constat des lieux (**vivement conseillé**), pour avoir la preuve que les locaux ont été remis en bon état (il n'y a plus de présomption pour la remise en bon état des locaux dans le nouveau droit, contrairement à l'ancien droit) ;
- Le nouveau locataire peut exiger de voir l'état des lieux de sortie du précédent locataire (travaux de rénovation entrepris ou non) ;
- Le locataire peut exiger de connaître le montant du précédent loyer (art. 256a, al. 2) ;

- La loi ne prévoit pas de sanction particulière à l'encontre du propriétaire, s'il ne donne pas l'état des lieux ou ne communique pas le montant du précédent loyer. Toutefois, le locataire sera ainsi bien placé pour contester le loyer initial et intervenir devant la commission de conciliation.

Notre conseil :

Avec les moyens technologiques actuels, nous recommandons de joindre des photos à l'état des lieux, notamment en ce qui concerne des tâches ou autres défauts qui ne seront pas réparés avant l'entrée du locataire dans les locaux. Il est important que le procès-verbal d'état des lieux, y compris les éventuelles photos qui seraient jointes soient signées par le locataire et le bailleur.

4 LE DÉFAUT DE LA CHOSE LOUÉE

Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, le propriétaire a l'obligation de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée **et de l'entretenir en cet état.**

4.1 Types de défauts

Il existe trois types de défaut empêchant l'utilisation de l'objet loué :

- Le défaut grave exclut ou entrave considérablement l'usage de la chose.
Exemples : toiture à refaire, pièce inutilisable, inondation.
- Le défaut moyen restreint l'usage sans l'exclure, ni l'entraver considérablement
Exemples : frigo en panne, machine à laver en panne, mur à repeindre, vitres brisées.
- Le menu défaut peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation peu onéreux.
Exemples : vitre brisée, sangle de store cassée, fusible à remplacer; voir également l'art. 10 des conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais.

En fonction du type de défaut rencontré, le bailleur se devra d'intervenir ou non.

4.2 Devoirs du propriétaire

Le propriétaire a le devoir de procéder aux travaux destinés à **remédier aux défauts graves ou moyens** de la chose, ainsi qu'à réparer ou prévenir les dommages (art. 257h al. 1 CO). Il doit ainsi avoir été informé à temps par le locataire des défauts que ce dernier aura constatés.

4.3 Devoirs et droits du locataire

Le locataire est tenu de procéder à la **réparation des menus défauts** (art. 259 CO). En outre, il est de son devoir de **signaler** au propriétaire les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO), d'autoriser le bailleur à inspecter l'objet loué (art. 257h CO) et, par conséquent, tolérer les travaux nécessaires (art. 257h CO).

En outre, le locataire a le droit de **demandeur la remise en état des défauts moyens** au bailleur. Si ce dernier ne s'exécute pas, le locataire y remédie lui-même mais aux frais du propriétaire. Il peut également **réduire le montant du loyer**, même en l'absence de faute du bailleur (compte tenu des défauts de la chose louée). En cas de défauts graves, le locataire peut **renoncer au bail (au début du bail) ou résilier celui-**

ci s'il se trouve en cours de bail. Enfin, si le bailleur ne remédie pas aux défauts, le locataire pourra alors **consigner le loyer** (art. 259g CO) et aviser le bailleur de la consignation (loyer consigné = payé). Dans les 30 jours qui suivent la consignation, le locataire saisira l'autorité de conciliation, laquelle, s'il y a échec de la conciliation, rendra une décision qui pourra être contestée devant l'autorité judiciaire compétente. De son côté, le bailleur avisé de la consignation peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort (art. 259h CO). De même, si le locataire omet de saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer, lesdits loyers sont réputés acquis au bailleur.

Notre conseil :

Le bailleur diligent aura tout intérêt à remédier de lui-même aux défauts qui existent concrètement.

S'agissant de la consignation du loyer, celle-ci s'effectue auprès de l'organisation cantonale reconnue, à savoir la Banque cantonale Valaisanne pour les immeubles sis en Valais.

5 RETARD DANS LE PAIEMENT DU LOYER OU DES FRAIS ACCESSOIRES

L'art. 257d CO prévoit « *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'habitation ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2) ».*

5.1 Le délai comminatoire

En premier, le bailleur doit sommer le locataire de payer les arriérés. Il le fera par une lettre recommandée mentionnant expressément qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, le bail sera résilié conformément à l'art. 257d CO.

Proposition de texte :

« Monsieur,

Par la présente, vous êtes sommés de **payer dans les trente jours** les loyers arriérés qui s'élèvent à **Fr**

Passé ce délai, nous résilierons le bail de manière anticipée conformément à l'article 257 lettre d CO.... »

S'il s'agit du **logement familial** ou d'une **colocation** (pluralité de locataires y compris concubins), la commination doit être adressée aux deux époux, respectivement à chaque colocataire/concubin, par deux plis séparés. Dans le cas contraire, la lettre serait considérée comme nulle et non avenue et il faudrait recommencer la procédure.

5.2 La résiliation du bail

A l'expiration du délai de 30 jours, soit le 31^{ème} jour dès la réception de l'avis cominatoire, si le locataire n'a pas payé l'intégralité de son dû, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat, moyennant cependant un préavis minimum de 30 jours pour la fin d'un mois pour les baux d'habitation et commerciaux.

La résiliation doit être communiquée sur **la formule officielle** (aux deux époux/chaque colocataire/concubin,

s'il s'agit d'un logement familial ou d'une colocation, par plis séparés).

Attention :

La résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception absolue. Le départ du délai correspond au moment où le locataire peut en prendre connaissance au bureau de poste s'il n'a pas été remis directement, soit le jour-même, soit le lendemain du dépôt de l'avis de retrait.

A l'expiration du délai de congé, si le locataire ne part pas (ne restitue pas les locaux), le propriétaire pourra requérir son expulsion par le juge.

5.3 En cas de logement de famille ou de colocation

Le conjoint du locataire, même s'il n'a pas signé le bail, peut, conformément à l'art. 273a CO, contester le congé, demander la prolongation du bail et exercer les autres droits du locataire en cas de congé.

Les colocataires doivent contester, résilier, restituer les locaux ou demander la libération de la garantie en commun. La demande d'annulation du congé ou de prolongation de bail pourra cependant, dans certains cas, émaner d'un seul colocataire lorsqu'il déclare agir pour lui-même et pour son colocataire.

Notre conseil :

La résiliation pour non-paiement de l'art. 257d CO souffre de la règle très stricte du respect des délais. Si ceux-ci ne sont pas respectés, le bailleur s'expose à une contestation – fondée – de la validité du congé.

Arriérés de loyers ou de frais accessoires (charges) exigibles (date de paiement échue)



Pli recommandé: délai comminatoire de 30 jours pour paiement de la totalité de l'arriéré



Après l'échéance du délai de 30 jours (depuis la réception de l'avis comminatoire), envoi de la **résiliation en recommandé** (formule officielle) pour la fin d'un mois moyennant préavis de 30 jours

6 LES FRAIS ACCESSOIRES

Les frais accessoires rémunèrent les prestations du bailleur non couvertes par le loyer.

Exemples : frais de chauffage, eau chaude, électricité, gaz, climatisation, TV par câble, taxe d'épuration des eaux, ordures, salaire du concierge, frais d'ascenseur, etc. (cf. art. 22 des conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais).

Afin de pouvoir reporter ces frais sur le locataire, ceux-ci doivent remplir les conditions suivantes :

- Seuls les frais effectifs en lien avec l'usage de la chose peuvent être portés en compte et à charge du locataire (art. 257b al. 1 CO). Les frais liés à l'assurance du bâtiment, le fonds de rénovation

et taxes de bases sont exclusivement à charge du propriétaire.

- Les frais accessoires doivent être explicitement listés dans le contrat ; à défaut, ces frais sont censés être compris dans le loyer (art 257a al. 2 CO). Il convient de tracer les frais qui ne concerne pas l'objet loué sur le contrat-type.
- La modification des frais accessoires en cours de bail n'est possible qu'aux conditions des art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO relatifs aux modifications unilatérales du contrat. Il en va de même pour les nouveaux frais accessoires.
- Le locataire a droit de regard sur les comptes et les pièces justificatives (art. 257b al. 2 CO).

Notre conseil :

Il est impératif de lister les frais accessoires dont le bailleur entend obtenir le paiement en sus du loyer. A défaut, ils sont réputés compris dans le montant du loyer. En cas de nécessité de modifier les frais accessoires, il convient de notifier au moyen de la formule officielle, toute modification à apporter à la question des frais accessoires.

Les contrats de bail disponibles auprès de la CIV comprennent des clauses types sur ce point. N'hésitez pas à vous faire conseiller en cas de doute.

7 LA HAUSSE DE LOYER

7.1 Procédure à suivre pour notifier une hausse de loyer (art. 269d CO)

1. Utiliser la formule officielle
2. Indiquer les motifs précis
3. Respecter l'échéance contractuelle
4. Respecter le délai de notification
5. Absence de menace de résiliation
6. Indiquer si des subventions ont été perçues en cas de travaux ayant conduits à une plus-value

Exemple : Un contrat de bail est conclu jusqu'au 30 septembre 2017, avec préavis de résiliation de 3 mois. Dans ce cas, l'avis de hausse du loyer doit être reçu par le locataire au plus tard 3 mois et 10 jours avant l'échéance, soit le 20 juin 2017 au plus tard. Il faut également tenir compte des éventuels jours fériés dans le calcul du jour de réception, car c'est au bailleur qu'il incombe de prouver la réception du pli par le locataire dans le délai.

En cas de non respect du délai de notification, les effets de la hausse sont reportés au prochain terme valable.

Notre conseil :

Notifier la formule officielle de hausse **3 mois et 20 jours avant l'échéance du bail, au plus tard.**

Attention :

Si le locataire ne retire pas l'avis recommandé, **le délai de 10 jours part après l'expiration du délai de garde à la poste**, qui est de 7 jours.

7.2 Contestation de la hausse

Le locataire peut contester la hausse dans les 30 jours dès la réception de l'avis de majoration du loyer (art. 270b CO).

Dans ce cas, il doit :

- Saisir l'autorité de conciliation dans le délai susmentionné.
- En cas de non-conciliation, **le bailleur** devra ouvrir **action en justice dans les 30 jours** qui suivent la non-conciliation.

7.3 Taux de majoration (art. 13 OBLF)

Selon l'art. 13 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), une augmentation du taux hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de :

- a) 2% quand les taux hypothécaires dépassent 6 pour cent ;
- b) 2.5% quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 pour cent ;
- c) 3% quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 pour cent.

S'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts.

Attention :

Conformément à l'art. 271a al. 1 lit. e CO, **pendant les trois ans** à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, **le bailleur ne peut pas résilier le bail** s'il a succombé dans une large mesure, a abandonné ou considérablement réduit ses conclusions, a renoncé à saisir le juge, a conclu une transaction ou s'est arrangé de toute autre manière avec le locataire. Sont réservées les exceptions de l'al. 3.

8 CONTESTATION DU LOYER INITIAL

Le locataire qui estime le montant du loyer initial abusif peut le contester dans les 30 jours dès la prise de possession et en demander la diminution **aux conditions suivantes** (art. 270 CO) :

- Le contrat porte sur une habitation ou un local commercial ;
- Le locataire a été contraint de conclure le bail (par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation du marché local) ;
- Le loyer a été sensiblement majoré par rapport au précédent locataire et est abusif ;
- Le locataire a saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours à compter de la prise de possession des locaux ;
- En cas de non conciliation, une action en justice doit être introduite par le locataire.

Remarque :

Une augmentation de loyer est considérée comme sensible au-delà de 10% de majoration. Le critère des prix du marché ne se réfère pas aux coûts supportés par le bailleur mais au marché existant dans la région concernée. Le caractère abusif d'un loyer s'apprécie exclusivement en comparant les loyers pratiqués pour

les objets semblables situés dans la localité ou le quartier. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, « *pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction* » (ATF 123 III 317, consid. 4a).

9 LA DEMANDE DE BAISSÉ DE LOYER

9.1 En général

Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution **par écrit pour le prochain terme de résiliation** s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur **un rendement excessif** au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (art. 270a al. 1 CO). La demande peut également concerner les frais accessoires, voire uniquement ceux-ci.

Le propriétaire doit répondre dans les 30 jours ; à défaut, le locataire pourra saisir la commission de conciliation, dans les 30 jours également.

9.2 Que peut faire le propriétaire?

Confronté à une demande de baisse, le propriétaire peut :

1. Accepter la baisse ;
2. Accepter le principe de la baisse et opposer en compensation, totale ou partielle, les motifs de hausse suivants :
 - la hausse du coût de la vie (répercutée au maximum à 40 %)
 - l'augmentation des charges d'entretien et d'exploitation
 - les réserves de hausse éventuelles
 - l'augmentation du loyer engendrée par la réalisation d'importants travaux dans l'immeuble ;
3. Refuser la demande de baisse en invoquant le rendement insuffisant du logement loué

Les pourcentages de diminution de loyer en fonction de la baisse du taux hypothécaire sont les suivants :

Pourcentage de diminution de loyer en fonction de la baisse du taux hypothécaire																		
à (%) de (%)	7.00	6.75	6.50	6.25	6.00	5.75	5.50	5.25	5.00	4.75	4.50	4.25	4.00	3.75	3.50	3.25	3.00	2.75
7.00	---	-1.96	-3.85	-5.66	-7.41	-9.50	-11.50	-13.42	-15.25	-17.36	-19.35	-21.26	-23.08	-24.81	-26.47	-28.06	-29.58	-31.03
6.75		---	-1.96	-3.85	-5.66	-7.83	-9.91	-11.89	-13.79	-15.97	-18.03	-20.00	-21.88	-23.66	-25.37	-27.01	-28.57	-30.07
6.50			---	-1.96	-3.85	-6.10	-8.26	-10.31	-12.28	-14.53	-16.67	-18.70	-20.63	-22.48	-24.24	-25.93	-27.54	-29.08
6.25				---	-1.96	-4.31	-6.54	-8.68	-10.71	-13.04	-15.25	-17.36	-19.35	-21.26	-23.08	-24.81	-26.47	-28.06
6.00					---	-2.44	-4.76	-6.98	-9.09	-11.50	-13.79	-15.97	-18.03	-20.00	-21.88	-23.66	-25.37	-27.01
5.75						---	-2.44	-4.76	-6.98	-9.50	-11.89	-14.16	-16.32	-18.37	-20.32	-22.18	-23.95	-25.65
5.50							---	-2.44	-4.76	-7.41	-9.91	-12.28	-14.53	-16.67	-18.70	-20.63	-22.48	-24.24
5.25								---	-2.44	-5.21	-7.83	-10.31	-12.66	-14.89	-17.01	-19.03	-20.95	-22.78
5.00									---	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25	-17.36	-19.35	-21.26
4.75										---	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25	-17.36	-19.35
4.50											---	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25	-17.36
4.25												---	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25
4.00													---	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04
3.75														---	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71
3.50															---	-2.91	-5.66	-8.26
3.25																---	-2.91	-5.66
3.00																	---	-2.91
2.75																		---

Attention :

En cas de diminution du taux hypothécaire de référence, les associations de défense des droits des locataires expliquent que chaque locataire **a droit** à une diminution de son loyer. **Ce n'est pas un automatisme**, les exigences relatives au rendement excessif doivent toujours être respectées pour que le locataire puisse bénéficier d'une diminution du loyer.

9.3 Cas particulier : Bail à loyer indexé

Dans ce cas particulier, les principes ci-dessus ne sont pas applicables. Conformément à la convention passée entre les parties au contrat, le loyer varie seulement en fonction de l'indice des prix (à la hausse comme à la baisse), sauf en cas de prestations supplémentaires du bailleur prévues dans le contrat (art. 270c CO).

10 INDEXER OU ÉCHELONNER LE LOYER

10.1 Bail indexé

Le loyer indexé est prévu à l'art. 269b CO aux conditions suivantes :

- Il n'existe qu'un seul indice de référence : l'indice suisse des prix à la consommation
- La durée du contrat doit être de 5 ans au minimum. La reconduction doit être de la même durée pour que la clause d'indexation perdure. En cas de reconduction de moins de 5 ans, le bail n'est plus indexé.
- Le propriétaire doit attendre la publication de l'indice et notifier ensuite la hausse sur une formule officielle, conformément à ce qui est prévu dans le contrat.
- Le contrat de bail mentionne également de combien de pourcent de l'IPC le loyer peut être augmenté par année. Le loyer peut être augmenté de **maximum 100% du renchérissement** survenu.
- Pour les contrats de bail avec loyer indexé conclus **avant le 1^{er} août 1996**, la limite supérieure est située à 80% de l'IPC.
- Hausse pour locaux commerciaux : 100 % de l'IPC.

10.2 Bail échelonné (art. 269c CO)

Le loyer doit être fixé d'avance, par période, aux conditions suivantes :

- Le bail doit être conclu pour 3 ans au moins.
- Une seule augmentation possible par année.
- Cette hausse doit être notifiée sur formule officielle, au plus tôt 4 mois avant l'entrée en vigueur (art. 19 al. 2 OBLF).

Attention :

Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur (art. 19 al. 2 OBLF).

11 TRANSACTION COUPLÉE (ART. 254 CO ET 3 OBLF)

La transaction couplée est un contrat imposé au locataire, en sus du contrat de bail.

Le contrat couplé, cas échéant la clause litigieuse, est seul nul. Le bail reste valable.

Exemples de transactions couplées : Obligation du locataire d'acheter la chose louée, d'acheter des meubles, de conclure une assurance, de payer un pas de porte, d'acheter des marchandises, etc.

Remarque :

Le contrat de bail reste valable, peu importe que le locataire refuse l'obligation couplée, celle-ci est illicite. Cependant, rien n'empêche le locataire de s'acquitter de l'obligation à titre privé, indépendamment du contrat de bail, par exemple pour les cas de reprises des meubles du précédent locataire.

12 SOUS-LOCATION ET TRANSFERT DE BAIL

12.1 La sous-location

Le locataire peut sous-louer, moyennant accord du bailleur, tout ou une partie d'un logement ou local commercial (art. 262 CO). Aucune forme n'est requise de par la loi ; un document écrit est cependant vivement conseillé.

Le bailleur peut refuser la sous-location uniquement dans les cas suivants :

- Le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location,
- Les conditions de cette sous-location sont abusives,
- La sous-location crée des inconvénients graves pour le propriétaire (par exemple : changement d'affectation).

Conséquences de l'approbation de la sous-location :

1. Entre le locataire et le sous-locataire, il s'est créé un bail ordinaire.
2. Il n'existe **aucun lien juridique** entre le propriétaire et le sous-locataire, sauf dans les cas suivants :
 - 2.1. Non-respect de l'utilisation de la chose louée (art. 262 al. 3 CO). Le propriétaire peut s'adresser directement au sous-locataire pour l'obliger ;

- 2.2. droit de rétention du propriétaire, sur le mobilier du sous-locataire, pour les locaux commerciaux (art. 268 al. 2 CO).

Notre conseil :

Bien que non obligatoire, nous vous recommandons de mettre par écrit tout accord relatif à la sous-location.

12.2 Le transfert de bail

Selon l'art. 263 CO, « le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur ». Ainsi, pour que le transfert ait lieu, il est impératif que :

- Le bail porte sur un local commercial ;
- Le locataire ait préalablement demandé l'accord écrit du propriétaire.

Le propriétaire peut refuser le transfert uniquement en cas de justes motifs, soit insolvabilité, mauvaise réputation, défaut de patente, etc.

Remarque :

Le locataire cédant est responsable, pendant 2 ans au maximum, solidairement des obligations découlant du bail, avec le nouveau locataire (art. 263 al. 4 CO).

13 RÉSILIER LE CONTRAT DE BAIL

13.1 Forme

Lorsqu'elle émane du **locataire**, la résiliation doit être exprimée **par écrit** (266l al. 1 CO). Si elle est le fruit d'une décision du **bailleur**, celui-ci devra la notifier au moyen de la **formule officielle** (art. 266l al. 2 CO). **A défaut de respecter ces prescriptions, le congé est nul.** En cas de colocation, soit la pluralité des titulaires du contrat de bail, le bailleur devra adresser à chaque colocataire la résiliation sur formule officielle, sous pli recommandé.

Lorsqu'il s'agit d'un logement familial, à savoir celui qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs enfants, il convient de respecter les exigences supplémentaires suivantes :

- En cas de résiliation **par le locataire marié**, il faut **l'accord écrit (signatures) des deux conjoints**, à défaut le congé est nul (art. 266m CO).
- En cas de résiliation **par le propriétaire**, la résiliation doit être **signifiée aux deux conjoints, par pli séparé, sur formule officielle adressée à chacun**. A défaut, le congé est nul.
- En cas de concubinage, si un seul partenaire a signé le contrat de bail, l'autre ne dispose que d'un droit d'hospitalité, à l'exclusion des règles de protection. Le concubin ne peut ni contester la résiliation, ni exiger de rester dans le logement. Il est envisageable de conclure un contrat de sous-location.

Attention :

Le conjoint non titulaire du bail peut également faire valoir les droits du locataire, par exemple :

- contester la nullité du congé
- demander l'annulation du congé
- demander une prolongation de bail

- etc.

Notre conseil :

Pour les concubins, nous recommandons que le bail soit signé par les deux partenaires.

13.2 Delai de résiliation

Le congé doit respecter le préavis de résiliation et l'échéance du bail, conformément au contrat.

Si le contrat ne prévoit rien, les délais sont les suivants (266b à 266e CO) :

- Local commercial : 6 mois pour le terme fixé par l'usage local ou la fin d'un trimestre de bail (art. 266d CO)
- Habitation : 3 mois pour le terme fixé par l'usage local ou la fin d'un trimestre de bail (art. 266c CO)
- Chambre meublée, place de parc : 2 semaines pour la fin d'un mois de bail (art. 266e CO)

Ces délais peuvent être prolongés contractuellement, mais pas raccourcis. Si le délai de congé n'est pas respecté, la résiliation est inefficace et produira ses effets pour le prochain terme.

Notre conseil :

Les contrats de bail à loyer types à disposition des membres de la Chambre Immobilière du Valais laissent à la disposition des cocontractants le choix du terme. Nous vous rendons cependant expressément attentif au fait qu'une seule formulation doit être choisie, au risque de cumuler des clauses contradictoires.

Exemple pour un contrat initial d'une année :

Le présent contrat commence le	01.02.2017	à midi pour finir le	31.01.2018	à midi
Il se renouvellera tacitement de	12	mois en	12	mois
Le préavis de résiliation est de	3	mois (minimum 3 mois) pour la fin d'un trimestre de bail/pour le 31.01 de l'année suivante		

13.3 Résiliation en cas de retard dans le paiement du loyer

Voir sous chapitre 5.

13.4 Résiliation pour violation du devoir de diligence

Conformément à l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. Il doit faire preuve de diligence et d'égard envers les voisins.

En cas de non-respect de ces exigences, le bailleur peut résilier le contrat de bail dans les cas suivants :

1. Le locataire, malgré un avertissement, persiste à enfreindre son devoir de diligence et rend le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (art. 257f al. 3 CO).

Procédure à suivre :

1. Le propriétaire doit envoyer un avertissement (envoi sous pli recommandé) au locataire.
2. Si cet avertissement reste sans effet, le propriétaire peut notifier le congé sur la formule officielle, impartissant **un délai de 30 jours pour la fin d'un mois** pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux.

Exemple : Changement d'affectation, nuisances prolongées (bruit, odeur insupportable), suroccupation constante...

2. Le locataire cause volontairement un préjudice grave à l'objet loué (art. 257f al. 4 CO).

Exemple : incendie, destruction...

Procédure à suivre : Le propriétaire peut résilier le bail **avec effet immédiat**, sur formule officielle, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

13.5 Résiliation en cas de changement de propriétaire

Au sens de l'art. 261 CO, si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acheteur (vente, vente aux enchères, échange, donation, apport à une SA, etc.). **Le bail continue avec le nouveau propriétaire, sans changement, ni nécessité de conclure un nouveau contrat.**

Exception :

L'acquéreur d'un logement ou local commercial qui invoque et justifie d'un **besoin urgent pour lui-même ou ses proches** de l'objet loué peut résilier le bail de manière anticipée. Le congé doit alors être donné par le propriétaire dès son inscription au Registre foncier **pour le prochain terme légal.**

Face à une résiliation pour besoin propre, le locataire peut prétendre à la nullité du congé, demander la prolongation du bail, cas échéant, demander des dommages et intérêts à l'ancien propriétaire.

13.6 Résiliation pour justes motifs

En cas d'existence de justes motifs et si l'exécution du bail devient intolérable pour l'une des parties, elle peut résilier le bail en observant le délai de congé légal (guerre, crise économique grave, maladie, etc.). Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, les justes motifs ne doivent pas être prévisibles ou connus avant ou au moment de la conclusion du contrat, ni être imputables à la partie qui donne le congé.

Remarque :

Il s'agit de deux conditions cumulatives : il faut, d'une part, l'existence de justes motifs **et**, d'autre part, que l'exécution du bail devienne intolérable pour l'une des parties

13.7 Résiliation en cas de faillite du locataire

La faillite du locataire ne met pas fin automatiquement au bail (art. 266h al. 1 CO). Le propriétaire **peut exiger** des sûretés à l'administration de la faillite, en fixant un délai convenable (de l'ordre de 15 à 20 jours) pour garantir les loyers à venir.

Si les sûretés ne sont pas fournies dans le délai imparti, **le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat**, au moyen de la formule officielle, aux deux conjoints ou à chaque colocataire cas échéant.

13.8 Résiliation en cas de décès du locataire

En cas de décès du locataire, seuls ses héritiers peuvent résilier le bail de manière anticipée (signature de tous les membres de l'hoirie), moyennant respect du délai légal pour le prochain terme légal (art. 266i CO).

13.9 Résiliation anticipée par le locataire

Le locataire peut résilier le bail, **avant le terme**, dans les situations suivantes :

1. Retard dans la délivrance de la chose louée (art. 258 CO). Dans ce cas, on parle de mauvaise exécution du contrat et non un défaut de la chose (art. 107 à 109 CO) ;
2. Défaut de la chose louée (art. 259b lit. a CO) ;
3. Justes motifs (art. 266g CO);
4. En cas de décès du locataire. Dans ce cas, les héritiers peuvent donner le congé légal pour le prochain terme légal.

Il existe, en outre, le cas particulier du locataire souhaitant restituer les locaux avant l'échéance du bail et, dans le même temps, se libérer du paiement du loyer et de toutes les obligations liés au contrat de bail. Selon l'art. 264 CO, pour être libéré envers son bailleur, le locataire doit remplir les conditions suivantes :

- Résiliation par écrit
- Présentation d'un locataire de remplacement répondant aux exigences suivantes :
 - o Solvable, que le bailleur ne puisse pas raisonnablement refuser
 - o Disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions

Attention :

Elément important de la reprise « aux mêmes conditions », la durée du contrat.

1. Le contrat est conclu pour une année **et se renouvelle d'année en année aux mêmes conditions**

Si le contrat est conclu avec comme terme le 31 décembre de l'année, le locataire qui résilie de manière anticipée pour le 30 novembre de l'année en question devra trouver un preneur disposé à reprendre le bail pour la durée résiduelle du contrat : soit jusqu'au 31 décembre (1 mois), sauf reconduction voulue par le propriétaire. Si la résiliation est effective au 30 juin, le preneur dispose de six mois de contrat de bail.

2. Le contrat de bail est un contrat de durée indéterminée, résiliable moyennant un **préavis de trois mois pour un trimestre de bail**.

Dans ce cas, le preneur dispose également du contrat de durée indéterminée et pourra, tout comme le bailleur, se départir du contrat moyennant le respect du délai de résiliation légal.

Notre conseil :

Le bailleur devra exiger du locataire une date précise à partir de laquelle le local loué sera effectivement libre et pourrait, ainsi, être repris par un autre locataire.

De même, le bailleur doit être attentif au fait qu'il peut également rechercher un locataire pour la date à laquelle les locaux seront remis, notamment dans le but de diminuer son dommage.

Bien qu'en cas de contrat de durée d'une année reconduit d'année en année, le repreneur pourrait ne disposer que d'un mois de location par exemple, rien n'empêche le bailleur de conclure un nouveau contrat pour une nouvelle période. Cette exigence n'a de portée qu'en ce qui concerne la libération de l'ancien locataire du paiement du loyer.

14 L'ANNULATION DE LA RÉSILIATION D'UN CONTRAT DE BAIL À LA DEMANDE DU LOCATAIRE

Selon l'art. 273 CO, le congé peut être contesté dans les trente jours qui suivent la réception de la lettre de résiliation. Ainsi, le congé est, d'une part, annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Ce sera notamment le cas lorsque le congé est donné sur un coup de tête, en raison de la nationalité, des origines, de l'appartenance politique, etc. Ce motif peut être invoqué tant par le bailleur que par le locataire. D'autre part, le congé est annulable, lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment dans les cas listés à l'art. 271a CO :

- 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 :
 - a succombé dans une large mesure,
 - a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions,
 - a renoncé à saisir le juge,
 - a conclu une transaction ou s'est entendu de toutes autres manières 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.

De même, si 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, l'art. 271a al. 1 lit. e est également applicable (protection pendant trois ans).

Cependant, les lettres d et e de l'art. 271a 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 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).

Remarque :

Le locataire qui veut demander l'annulation du congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

Il y aura alors une tentative de conciliation. A défaut d'arrangement, l'autorité de conciliation rendra une décision, que les parties peuvent contester devant le juge dans les 30 jours (art. 273 al. 4 et 5 CO).

15 DEMANDE DE PROLONGATION DE BAIL PAR LE LOCATAIRE

Selon l'art. 272 CO, « 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 ».

15.1 Conditions et procédure

La demande de prolongation de bail doit être adressée à l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé en cas de contrat de bail de durée indéterminée (art. 273 al. 2 lit. a CO). S'agissant d'un bail de durée déterminée, la demande devra être adressée à l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration du bail.

Pour déterminer s'il octroie ou non la prolongation du bail, le juge doit procéder à **une pesée des intérêts en présence et savoir s'il y a des conséquences pénibles pour le locataire, sans que cela soit justifié par les intérêts du bailleur**. Le juge prendra notamment en compte une série de critères : la situation du logement sur le marché local, la situation personnelle, familiale et financière des parties (âges, genre d'activité, retraite proche, durée du bail, etc.). De même, le juge devra déterminer s'il y a un besoin concret et actuel du propriétaire ou de sa famille pour utiliser les locaux.

Remarque :

Le locataire qui entend adresser une deuxième demande de prolongation devra saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration de la première (art. 273 al. 3 CO).

Attention :

Si le locataire a formé une requête en annulation du congé et que l'autorité rejette celle-ci, elle examine d'office si le bail peut être prolongé (art. 273 al. 5 CO).

15.2 Durée de la prolongation

Selon l'art. 272b CO, la prolongation est de :

- 4 ans au maximum pour un logement (en 1 ou 2 fois),
- 6 ans au maximum pour un local commercial (en 1 ou 2 fois).

15.3 Effet sur le bail

Le bail initial continue à déployer ses effets comme auparavant. Une partie peut cependant demander au juge d'adapter le bail conformément à la nouvelle situation. **Le loyer peut ainsi être adapté**, selon les règles habituelles (art. 272c CO).

15.4 Résiliation pendant la durée de prolongation

Pour le bailleur, la prolongation de bail équivaut à un nouveau bail de durée déterminé qui prendra automatiquement fin à l'échéance fixée par l'autorité. Le bailleur n'a aucune possibilité de résilier de manière ordinaire, seule la résiliation anticipée au sens des art. 257d (demeure), 257f (violation grave des obligations), 266g (justes motifs) et 266h CO (faillite) pourra être invoquée.

Attention :

Il convient de respecter les délais suivants en cas de congé donné en cours de prolongation du bail :

- Préavis **d'un mois pour la fin d'un mois**, si la prolongation **ne dépasse pas une année**,
- Préavis de **3 mois pour un terme légal** si la prolongation **dépasse une année**. Dans ces cas, le locataire n'a pas à présenter un locataire de remplacement.

16 COMMENT AGIR A LA FIN DU BAIL ET RESTITUTION DES LOCAUX

Le locataire doit restituer l'appartement ou local commercial le dernier jour de la location, **dans un état qui résulte d'un usage conforme au contrat** (art. 267 CO). Si le dernier jour de location tombe un dimanche ou jour férié, la remise est reportée au jour ouvrable suivant.

De la même manière que nous recommandons l'établissement d'un état des lieux au moment de l'entrée dans les locaux, il est nécessaire **d'établir un état des lieux de sortie écrit afin de le comparer à celui d'entrée**.

Si le propriétaire constate la présence de défauts, il doit aviser immédiatement le locataire (art. 267a al. 1 CO). Le bailleur avisera le locataire de tout autre défaut apparaissant ultérieurement qui ne pouvaient être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267 al. 2 *in fine* CO).

Afin de restituer les locaux « dans un état qui résulte d'un usage conforme au contrat », le locataire doit :

- procéder aux travaux de nettoyage et aux menues réparations (art. 259 CO notamment). Le locataire est responsable des dégâts, sauf usure normale, la preuve appartenant au propriétaire (d'où la nécessité d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie).
- Procéder à la restitution complète et définitive des locaux, comprenant ainsi également la remise de toutes les clés au bailleur.

Notre conseil :

Les règles et usages locatifs valaisans prévoient la restitution le dernier jour de location, avant midi. Nous recommandons vivement de prévoir suffisamment à l'avance l'heure et la date exacte de remise des locaux.

Concernant l'état des lieux, si des menus défauts (tâches, rayures etc.) existent au moment de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, nous préconisons de documenter ces éléments par des photos, signées par le locataire de préférence.

S'agissant de l'usure découlant d'un usage conforme au contrat, la Chambre Immobilière Valais met à disposition de ses membres une table des amortissements à imputer en fonction de l'objet dont il est

question.

17 QUAND LE LOCATAIRE A EFFECTUE DES TRAVAUX DANS LE LOCAL

Deux cas de figure :

1. Les travaux sont autorisés par le propriétaire
2. Les travaux ont été exécutés sans l'aval du propriétaire.

Lorsque le locataire effectue des travaux sans l'autorisation du bailleur, il peut être tenu de remettre à ses frais les locaux dans leur état initial. Le consentement du bailleur doit impérativement être donné par écrit (art. 260a CO).

Dans le cas où le bailleur a donné son accord par écrit, la remise en état de la chose ne pourra être exigée du locataire que s'il en a été convenu par écrit. Enfin, selon l'art. 260a al. 3 CO, « *si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value ; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées* ». Pour prétendre à l'indemnité, il faudra donc que le locataire démontre que ces travaux ont été effectués avec l'accord du propriétaire **et** qu'ils apportent une plus-value considérable à l'objet.

18 TVA ET AUTRES TAXES

Selon l'article 18 ch. 21 de la LTVA, les locations d'appartements à des personnes domiciliées ne sont pas soumises à cet impôt. Toutefois, les locations d'appartements à des vacanciers sont imposables pour autant que le chiffre d'affaire de ces locations atteignent Fr. 75'000.00 par année.

S'agissant des locations de courtes durées, il incombe au propriétaire de veiller au paiement des taxes de séjour.

19 LISTE DES BUREAUX-CONSEILS

- M. Jean-Marc PASTEUR, c/o Rigolet SA, Fiduciaire et Gérance, Rue de Coppet 1, 1870 **Monthey**
Tél. 024/475.70.00
- Me Damien REVAZ, avocat et notaire, Av. du Gd-St-Bernard 8, 1920 **Martigny**
Tél. 027/722.28.67
- M. Bastien JACQUOD, c/o Sovalco SA, Rue du Rhône 12, 1950 **Sion**
Tél. 027/323.21.56
- M. Joël BOURBAN, c/o Agence Roduit & Bourban SA, Pré-Fleuri 9, 1950 **Sion**
Tél. 027/322.34.64
- Me Robert WUEST, avocat et notaire, Place de la Gare 7, 3960 **Sierre**
Tél. 027/455.43.33