



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction
and Property Services

Guide relatif au contrat de location de la KBOB pour biens mobiliers

État au 10 mai 2021; V1.0

Membres de la KBOB

OFCL, armasuisse, domaine des EPF, OFROU, OFT, DTAP, ACS, UVS

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berne, Suisse

Tél. +41 58 465 50 63

kbob@bbl.admin.ch

www.kbob.admin.ch

Table des matières

1.	Introduction	3
1.2	But du présent guide	3
1.3	Vue d'ensemble des documents de la KBOB servant à la conclusion de contrats de location pour biens mobiliers.....	3
2.	Champ d'application.....	4
3.	Le contrat de location de la KBOB pour biens mobiliers	4
3.1	But et utilisation.....	4
3.2	Commentaire détaillé des dispositions du contrat.....	5
4.	Conditions générales des contrats de location pour biens mobiliers («CG»), édition 2020, de la KBOB.....	9
4.1	But et utilisation.....	9
4.2	Commentaire détaillé des conditions générales.....	9

1. Introduction

1.1 Remarque liminaire

La KBOB a élaboré le contrat de location pour biens mobiliers (ci-après «contrat de location») et le présent guide en collaboration avec des représentants de la Confédération, de la Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP), de l'Union des villes suisses (UVS) et de l'Association des communes suisses (ACS).

1.2 But du présent guide

Ce guide fournit des explications sur le contrat de location de la KBOB pour biens mobiliers (document n° 91) et est destiné à servir d'aide lors de la conclusion d'un contrat de location de biens mobiliers.

Aide à la conclusion de contrats

Il ne contient pas de prescriptions ni ne sert à interpréter le contrat de location de la KBOB pour biens mobiliers de manière contraignante, mais doit contribuer à ce que les prestations à fournir et les autres conditions contractuelles soient claires pour tous les intéressés lors de la conclusion d'un contrat de location de biens mobiliers et, par là, assurer le bon déroulement de ce dernier.

Contenu

Il ne donne ni consignes ni explications concernant la procédure d'adjudication. Celle-ci doit être menée conformément aux dispositions juridiques et aux instructions édictées par la Confédération et les cantons.

Procédure d'adjudication

1.3 Vue d'ensemble des documents de la KBOB servant à la conclusion de contrats de location pour biens mobiliers

Les documents de la KBOB servant à la conclusion de contrats de location de biens mobiliers sont les suivants:

Documents de la KBOB

- a) le document intitulé «Contrat de location pour biens mobiliers» (appelé ci-après «**contrat**»);
- b) les conditions générales des contrats de location pour biens mobiliers (appelées ci-après «**CG**»), édition 2020 de la KBOB.

2. Champ d'application

Location de biens mobiliers

Le contrat de location de la KBOB pour biens mobiliers régit les principaux aspects d'un contrat relatif à la location de **biens mobiliers** par un adjudicateur public en tant que **locataire**.

En revanche, la *location*, au sens courant du terme, par un adjudicateur public n'est en règle générale pas soumise à une procédure d'adjudication, et la location de *biens immobiliers* (tels que des terrains ou des bâtiments) par l'adjudicateur est en principe exclue du champ d'application du droit des marchés publics. Il est néanmoins recommandé, dans ces cas également, de vérifier ou de faire vérifier une éventuelle obligation de mise au concours, car celle-ci dépend de la forme du contrat en question (par exemple, dans le cas d'une location-vente ou d'une location de locaux à l'état brut).

Éléments provisoires/ conteneur

La location de biens mobiliers comprend notamment la location d'**éléments provisoires ou de conteneurs, qui ne constituent pas des constructions au sens juridique** et sont considérés par conséquent comme des biens mobiliers. Par exemple, les écoles qui nécessitent davantage d'espace – notamment pendant une rénovation ou en raison de la croissance rapide de la population – qu'il est impossible de leur mettre à disposition dans l'immédiat par des constructions à proprement parler en raison de délais trop importants et de coûts trop élevés recourent souvent à une location telle qu'on la comprend dans le présent document. Le champ d'application ne se restreint toutefois pas à la location d'éléments provisoires de ce type, mais s'étend à tous les biens mobiliers louables.

3. Le contrat de location de la KBOB pour biens mobiliers

3.1 But et utilisation

Modèle adaptable en fonction des besoins

Le contrat proposé sert de modèle pour les contrats portant sur la location de biens mobiliers; il peut être adapté aisément en fonction des besoins.

Il peut être téléchargé au format Word sur le site Internet de la KBOB (voir www.kbob.admin.ch → Thèmes et prestations → Contrats types et collections de documents → Contrat de location pour biens mobiliers). Il a été conçu de sorte à permettre la libre modification d'un maximum de dispositions.

Avant de publier un appel d'offres portant sur la location pour biens mobiliers, il faut vérifier que le contrat convient pour l'appel d'offres et pour le contrat que l'adjudicateur prévoit de conclure en tant que locataire. Si cela n'est pas le cas ou partiellement, il est recommandé de l'adapter aux particularités du bien considéré avant de publier l'appel d'offres, en faisant éventuellement recours à un conseiller juridique.

Un contrat de location se compose parfois de plusieurs documents, dont le contrat à proprement parler constitue l'élément le plus important. Il prime tous les autres.

Principal élément du contrat

Il faut garder cette règle à l'esprit tout au long de l'élaboration du contrat. Avant de publier l'appel d'offres, il faut en particulier vérifier qu'il y a concordance entre le contenu du contrat et celui de tous les autres éléments du contrat. En cas de contradiction, il faut corriger soit le document occupant un rang ultérieur dans l'ordre de priorité des éléments du contrat, soit, exceptionnellement, le contrat lui-même. Par ailleurs, il est inutile de régler ou de répéter dans les autres éléments du contrat ce qui est réglé ou stipulé dans le contrat. D'une manière générale, les répétitions – surtout lorsqu'elles consistent à exprimer la même idée en d'autres termes – doivent être évitées. Il peut en revanche être indiqué de fournir des indications ou des explications complémentaires dans les autres éléments du contrat.

Élaboration du contrat

Pour certaines dispositions, le contrat propose plusieurs solutions, parmi lesquelles les parties peuvent choisir celle qui leur convient. Certaines solutions prévoient une réglementation détaillée figurant dans une annexe du contrat à laquelle le statut d'élément du contrat est attribué. Il est possible d'inclure les spécifications nécessaires directement dans le contrat et, ainsi, de renoncer à l'établissement d'annexes.

3.2 Commentaire détaillé des dispositions du contrat

Page de couverture

La page de couverture mentionne les données essentielles du contrat de location. Elle sert en particulier à identifier clairement les parties au contrat.

Parties

1. Objet du contrat

L'objet du contrat (description du bien loué et étendue des prestations) doit être décrit brièvement et en termes généraux.

2. Éléments du contrat et ordre de priorité en cas de contradiction

Un contrat se compose généralement de plusieurs documents. Ces documents, appelés les éléments du contrat, règlent les droits et les obligations des parties. Il est essentiel de définir quels documents et quelle version de ceux-ci constituent des éléments du contrat. La liste des éléments du contrat figurant au *ch. 2.1* dudit contrat doit être complétée en conséquence.

Spécification des éléments du contrat

Si un contrat composé de plusieurs éléments présente des contradictions, il est entaché de défauts, ce qui peut provoquer un litige entre les parties. Pour éviter un tel cas de figure, le contrat comprend, au *ch. 2.2*, une «règle relative aux contradictions», selon laquelle l'ordre de priorité des documents s'applique comme convenu dans ce genre de situation. Avant de publier l'appel d'offres, il est donc important de vérifier si l'ordre de priorité des éléments du contrat

Ordre de priorité

indiqué dans le contrat est valable dans le cas considéré et de déterminer le rang de chacun des éventuels documents supplémentaires.

Prévention des contradictions

Il incombe à l'adjudicateur, au titre de son devoir de diligence, d'examiner si les futurs éléments du contrat ne se contredisent pas. Le fait qu'un point donné est réglé dans plus d'un document peut souvent être repéré grâce aux titres des éléments du contrat. Si plusieurs documents règlent un même point, il est indispensable de vérifier qu'ils le règlent de la même manière. Les contradictions constatées doivent être supprimées. Il ne faut en aucun cas considérer que le problème posé par une contradiction est résolu par l'ordre de priorité des éléments du contrat. Les conséquences de cet ordre sont en effet souvent imprévisibles.

Conditions générales du bailleur

Le dernier paragraphe du *ch. 2.2* du contrat stipule que les conditions générales que le bailleur joint à son offre (de même que celles de ses propres sous-traitants, dans la mesure où le droit des marchés publics le permet) ne s'appliquent que si le locataire les accepte expressément et si elles sont mentionnées au *ch. 11.2* du contrat.

3. Prestations du bailleur

Cette disposition spécifie les prestations que le bailleur doit fournir. Il s'agit de régler les dispositions relatives autant au bien loué qu'aux éventuelles prestations accessoires du bailleur (telles que la livraison ou l'installation).

4. Durée du contrat et délais / termes limites

Sous le *ch. 4*, les parties peuvent fixer les délais d'exécution des prestations.

Durée du contrat

Le contrat de location peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Pour les contrats d'une durée indéterminée, les modalités de résiliation doivent être définies et respecter les **prescriptions légales** qui s'appliquent en la matière. En outre, dans le cas d'un contrat d'une durée indéterminée, il convient de prêter attention au principe inscrit dans la législation sur les marchés publics, selon lequel une acquisition soumise à l'obligation d'appel d'offres ne peut être conclue pour une durée indéterminée, mais doit être limitée dans le temps. En règle générale, il faut donc convenir d'une durée maximale, indépendamment des modalités de résiliation.

Demeure

Les parties peuvent convenir de délais dont l'inobservation entraîne automatiquement la demeure (jours d'exécution conformément à l'art. 102, al. 2, CO) ou de délais qui n'entraînent la demeure que lors de l'interpellation du bailleur par le locataire (adjudicateur).

Le *ch. 4* règle uniquement les délais dont l'inobservation entraîne automatique la demeure du bailleur. Un délai de paiement fixe, convenu selon le *ch. 6*, est en principe également considéré comme jour d'exécution, raison pour laquelle l'adjudicateur peut, en tant que locataire, être mis en demeure sans interpellation s'il ne paie pas le loyer à temps.

Une peine conventionnelle peut être fixée en vue d'assurer le respect des délais stipulés au *ch. 4*. Peine conventionnelle

5. Rémunération

Sous ce chiffre est réglée la rémunération des prestations convenues.

Les parties peuvent convenir, au choix, d'un loyer mensuel, annuel ou forfaitaire. Cette disposition est modifiable dans cette optique. Le champ situé sous le tableau est librement éditable. Il permet d'inclure d'autres dispositions (par exemple, l'indexation du loyer, etc.). Loyer

Conformément à l'art. 257a, al. 1, CO, des frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a, al. 2, CO). En raison de la forte variation possible des frais accessoires, la formulation dans le contrat est très ouverte; elle doit être adaptée en fonction de l'objet loué. Frais accessoires

Si le contrat de location inclut des prestations inhabituelles de la part du bailleur (telles que la livraison ou l'installation), leur rémunération doit être réglée. Autres rémunérations

6. Facturation et modalités de paiement

Sous ce chiffre, les parties définissent si les factures doivent être présentées sous forme papier ou sous forme électronique. En outre, les autres points sont librement modifiables. Facturation

En cas de non-paiement du loyer, le bailleur peut non seulement mettre en demeure l'adjudicateur en tant que locataire (voir également le *ch. 4 du contrat: «Durée du contrat et délais / termes limites»* ci-dessus), mais également lui fixer un délai de paiement dont le non-respect entraîne la résiliation du contrat (voir l'art. 257d CO). Le délai de paiement minimum pour la location de biens mobiliers devrait être de 10 jours, après quoi le contrat peut être résilié sans délai. Ces délais peuvent être prolongés dans le contrat. Délai de paiement

Si d'autres rémunérations pour des prestations supplémentaires de la part du bailleur (telles que la livraison ou l'installation) sont convenues, leur facturation et leurs modalités de paiement doivent être réglées. Modalités de paiement des autres rémunérations

7. Documentation

Cette disposition peut être complétée s'il est nécessaire de respecter des normes et des formats particuliers.

8. Interlocuteurs et communication

Sous ce chiffre sont indiquées les personnes par l'intermédiaire desquelles les parties communiqueront.

9. Lieu d'exécution

Sous ce *chiffre*, les parties peuvent définir le lieu d'exécution du contrat. Le lieu d'exécution s'applique notamment pour une éventuelle installation, conformément au *ch. 5 des CG*. Des conditions spécifiques au lieu d'exécution peuvent en outre être stipulées sous ce chiffre.

10. Clause d'intégrité

Nouvelle clause d'intégrité

Cette nouvelle clause, qui a été transférée du *ch. 1.3 des CG* du contrat, sert à lutter contre la corruption. D'une part, une peine conventionnelle est fixée en cas de non-respect de la clause d'intégrité. D'autre part, le bailleur est rendu attentif au fait que toute violation de la clause d'intégrité peut entraîner la résiliation du contrat pour justes motifs par le locataire.

Une deuxième case vide permettant d'insérer toute autre formulation est disponible. Celle-ci est surtout destinée aux cantons, qui ne doivent pas nécessairement adopter la clause d'intégrité de la KBOB.

11. Accords spéciaux

Dérogations aux CG

Le *ch. 11.1* permet de formuler des dérogations et des dispositions complémentaires aux conditions générales contractuelles. Il est recommandé de ne prévoir de dérogations ou de dispositions complémentaires qu'en accord avec le service juridique compétent.

Autres accords spéciaux

Il en va de même pour les autres accords spéciaux prévus au *ch. 11.2*. Ceux-ci ne doivent pas entrer en contradiction avec les autres éléments du contrat. Il importe par conséquent de les formuler avec la plus grande attention.

4. Conditions générales des contrats de location pour biens mobiliers («CG»), édition 2020, de la KBOB

4.1 But et utilisation

Les CG visent à régler les questions juridiques qui se posent régulièrement, de manière que celles-ci ne doivent pas être réglées dans chaque cas particulier.

Questions juridiques récurrentes

Les CG ne s'appliquent cependant que si les parties au contrat les ont acceptées. C'est la raison pour laquelle elles sont mentionnées au *ch. 2.1* du contrat, dans la liste des documents faisant partie intégrante du contrat.

Éléments du contrat

Il est possible de déroger aux CG pour de justes motifs. Le cas échéant, cela doit être indiqué au *ch. 11.1* du contrat. À noter qu'il peut exister des liens entre les dispositions des CG et entre celles-ci et les dispositions du contrat, ce que les non-spécialistes ne remarqueront pas forcément. Il est difficile de prévoir les répercussions que peut avoir la suppression de certaines dispositions du contrat. Dans un tel cas, le droit dispositif est susceptible de s'appliquer, ce qui peut avoir des conséquences imprévues pour l'adjudicateur. Les CG ne doivent donc être modifiées qu'en collaboration avec le service juridique compétent.

Dérogations aux CG

Les CG doivent être jointes à l'appel d'offres avec le contrat, afin que les soumissionnaires puissent se faire une idée des conditions qui s'appliqueront au contrat de location.

Éléments des documents d'appel d'offres

4.2 Commentaire détaillé des conditions générales

1. Champ d'application

La première disposition du *ch. 1* définit brièvement l'objet des CG. La seconde prévoit que la remise d'une offre vaut acceptation des CG.

2. Offre

Les dispositions applicables à l'offre se trouvent sous ce chiffre. Celles-ci prévoient notamment que l'offre n'est pas rémunérée.

4. Dispositions relatives à la protection des travailleurs, conditions de travail, égalité salariale entre femmes et hommes, et protection de l'environnement

Les adjudicateurs de la Confédération sont tenus de convenir, lors de la conclusion du contrat, d'une peine conventionnelle destinée à assurer le respect des dispositions relatives à la protection des travailleurs, des conditions de travail et de l'égalité salariale entre femmes et hommes (art. 12, al. 4, LMP).

Confédération

Cette disposition figure également à l'art. 12, al. 4, AIMP 2019. Cependant, tant que les cantons n'ont pas adhéré à l'AIMP 2019, aucune obligation de convenir d'une peine conventionnelle ne réside, selon l'AIMP 2001. Il convient

Cantons et communes

donc de déterminer au cas par cas si des prescriptions cantonales ou communales existent en la matière. Si la disposition régissant la peine conventionnelle est modifiée ou abandonnée, les modifications correspondantes peuvent être appliquées au *ch. 11.1* du contrat.

6. Remise et installation

Ce *chiffre* mentionne les principes de base concernant la remise et l'installation. Si l'installation du bien loué constitue une part importante du contrat, il est recommandé de l'inclure spécifiquement dans le contrat.

7. Fourniture de matériel, de modèles ou de moyens de production

Ce *chiffre* permet de garantir au locataire (l'adjudicateur) que le matériel, les modèles et les moyens de production qu'il mettra à disposition du bailleur restent en sa possession. Ils doivent être désignés et inventoriés comme tels.

9. Rémunération

Les dispositions de ce *chiffre* complètent celles du *ch. 5* du contrat.

La disposition du *ch. 9.2* contient une liste non exhaustive des coûts couverts par la rémunération.

10. Demeure

La disposition du *ch. 10* prévoit la mise en demeure du bailleur s'il ne respecte pas les délais convenus (dans le contrat), par la seule expiration de ces délais. Dans les autres cas, il est mis en demeure après son interpellation. Le locataire peut prévoir une peine conventionnelle dans le contrat.

11. Responsabilité

Faute

Il ressort de la disposition du *ch. 11.1* qu'il n'y a responsabilité que s'il y a faute. Celle-ci est présumée. Le cas échéant, il incombe à la partie présumée responsable d'un dommage de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable.

Responsabilité pour les auxiliaires

Le *ch. 11.2* mentionne le principe selon lequel les parties répondent du comportement de leurs auxiliaires et des tiers auxquels elles font appel comme du leur propre. Cette disposition repose sur l'art. 101 CO.

12. Garantie

Ce *chiffre* décrit en termes généraux ce dont le bailleur répond. En outre, les dispositions légales relatives aux défauts dans les contrats de location s'appliquent. Les parties peuvent convenir au *ch. 11.1* du contrat de dérogations ou de dispositions complémentaires.

13. Maintien du secret

Le ch. 13.1 précise l'étendue du devoir de confidentialité auquel les parties sont soumises. Cette obligation ne s'applique ni aux informations qui doivent être communiquées en vertu du droit suisse ni aux données mentionnées dans la liste des marchés d'une valeur égale ou supérieure à 50 000 francs que les adjudicateurs de la Confédération doivent publier annuellement, conformément à l'art. 27 LMP 2020. Il existe en outre une réglementation particulière qui s'applique aux biens mobiliers loués devant être installés ou stockés sur un terrain ou dans des locaux dont l'adjudicateur en tant que locataire desdits biens n'est pas propriétaire (voir ch. 13.2).

Confidentialité

La disposition du ch.13.3 prévoit que le bailleur ne peut faire état des rapports contractuels avec le locataire dans sa publicité ou dans des publications qu'avec l'accord écrit de ce dernier.

Publications et publicité

La disposition du ch. 13.4 fixe les conditions applicables à la peine conventionnelle due en cas de violation de l'obligation de garder le secret.

Peine conventionnelle

14. Protection et sécurité des données

Cette disposition vise à assurer la protection des données divulguées dans le cadre de la procédure d'acquisition contre tout accès non autorisé.

15. Cession et mise en gage

Sous ce chiffre, il est stipulé que le bailleur doit avoir l'accord écrit du locataire (adjudicateur) pour pouvoir céder ou mettre en gage ses créances à l'égard de ce dernier.

16. Droit applicable et for

Les dispositions sous ce chiffre visent à assurer que, même si le contrat est conclu avec un bailleur étranger, il est soumis au droit suisse et que les litiges relèvent de la compétence des tribunaux du siège du locataire.

Les dispositions de la Convention de Vienne (Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises, conclue à Vienne le 11 avril 1980) sont exclues.