

**Me Nicolas Saviaux**  
**Docteur en droit – Avocat au barreau**  
**Membre FSA & OAV**  
[nicolas.saviaux@rsbplegal.ch](mailto:nicolas.saviaux@rsbplegal.ch) 021 613 06 22

[www.rsbplegal.ch](http://www.rsbplegal.ch)

## **PUBLICATIONS**

### **2023**

Nuisances : harmonisation et objectivation. Mélanges pour les 75 ans de la Conférence suisse du Registre foncier, pages 245-273.

Réduction de loyer : Méthode en équité - Une analyse critique (Revue Suisse de Jurisprudence – RSJ- SJZ 2023 numéro 14 pages 756 ss).

Action confessoire – Bien-fonds en copropriété – Consortité nécessaire. Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1014-2018 du 9 février 2022, présenté sous la rubrique « *Eclairages* » dans la Newsletter de mai 2023 de JusMail (publication en ligne de Schulthess Médias Juridiques).

### **2022**

Actes et/ou omissions du représentant ou mandataire : sont-ils opposables au bailleur et/ou au locataire ? Quelques réflexions suite à l'arrêt 4A\_302/2021 du 28 janvier 2022 du Tribunal fédéral suisse (contestation de loyer initial découlant de l'absence de formule officielle) (Cahiers du bail 1/2022/ 46ss).

### **2021**

Charges de copropriété - Décision de l'assemblée générale des copropriétaires (commentaire de l'arrêt 5A\_753/2020 du Tribunal fédéral du 15 décembre 2020, publié de Newsletter 02 – Deuxième semestre 2021 de l'ARPPE Alliance romande des propriétés par étages).

Règlement de PPE : droit au calme et à la tranquillité (commentaire de l'arrêt 5A\_127/2020 du Tribunal fédéral du 22 avril 2021, publié de Newsletter 01 – Premier semestre 2021 de l'ARPPE Alliance romande des propriétés par étages).

Propriétés par étages. Gardes d'enfants. Action en prévention et cessation de trouble (commentaire de l'arrêt 5A\_127/2020 du Tribunal fédéral du 22 avril 2021. Cahiers des droits réels et de la propriété 2/2021 pages 50 et 51).

Résiliation de bail pour travaux - Note publiée aux Cahiers du bail 2/2021 pages 74 à 76 commentant un arrêt du 21 janvier 2021 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois.

### **2020**

L'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE (Droit de la construction BR/DC 3/2020/122).

Contestation du loyer initial en raison de l'absence de la formule officielle - Moment de la connaissance du droit de répétition par le locataire (AJP/PJA 4/2020/484).

Pandémie COVID-19 et paiement du loyer (Cahiers du bail 2/2020 pages 60 ss).

Engagement de départ exécutoire – Procédés judiciaires abusifs (Cahiers du bail 1/2020 pages 1 ss).

Quelques réflexions au sujet des locations de courte durée par le biais de plateformes d'hébergement en matière de PPE. Présenté sous la rubrique « *Eclairages* » dans la Newsletter de janvier 2020 de IusMail (publication en ligne de Schulthess Médias Juridiques).

## **2019**

Obligation d'occuper personnellement la chose louée, hébergement, note publiée aux Cahiers du bail 4/2019 p. 115 ss commentant un arrêt du 23 juillet 2019 du Tribunal fédéral (4A\_39/2019).

Décès du locataire : un point de la situation (Cahiers du bail 3/2019 pages 65 ss).

Note publiée aux Cahiers du bail 2/2019 pages 63 et 64 commentant un jugement du 17 octobre 2018 du Tribunal des baux concernant les indications à mentionner sur la formule officielle de notification du loyer initial lorsque l'objet loué n'est plus le même par rapport au précédent bail.

## **2018**

Quelques réflexions de nature procédurale au sujet des délais d'ouverture d'action découlant du droit matériel. Présenté sous la rubrique « *Eclairage* » dans la Newsletter de novembre 2018 de IusMail (publication en ligne de Schulthess Médias Juridiques).

Surdimensionnement de la surface à bâtir communale. Commentaire de l'arrêt TF 1C\_326/2016 du 7 décembre 2017 (publication ATF prévue) dans Weblaw (publication en ligne) Monatsübersicht August 2018, Ausgabe 87.

Note publiée aux Cahiers du bail 2/18 pages 57 à 60 commentant l'arrêt 4A\_391/2017 du 26 mars 2018 du Tribunal fédéral abordant la problématique de la fin conventionnelle d'un contrat de durée et celle des faits notoires.

Besoin propre du bailleur – Eigenbedarf des Vermieters (Cahiers du bail 1/2018 pages 1 ss).

Note publiée dans SZZP/RSPC 1/2018 pages 14 à 16 commentant l'arrêt 4A\_639/2016 du 1er septembre 2017 du Tribunal fédéral abordant la problématique de la maxime des débats, de la théorie de normes et des allégations et pièces nouvelles (nova) en appel.

Note publiée aux Cahiers des droits réels et de la propriété 1/2018 pages 13 à 16 commentant l'arrêt 5A\_658/2015 du 14 mars 2017 du Tribunal fédéral (ATF 143 III 261, SJ 2017 I 417) abordant la problématique du droit de passage nécessaire (art. 694 CC) et la répartition des frais et dépens.

PPE : décision nulle ou annulable ? Commentaire de l'arrêt 5A\_79/2017 du 17 novembre 2017 du Tribunal fédéral (AJP/PJA 3/2018/384).

Procès interne à la PPE : répartition des frais (Droit de la construction BR/DC 6/2017/343).

## **2017**

Droit de passage nécessaire : quelques rappels. Présenté sous la rubrique « *Eclairages* » dans la Newsletter d'octobre 2017 de IusMail (publication en ligne de Schulthess Médias Juridiques).

Note publiée aux Cahiers du bail 4/2017 pages 123 et 124 commentant un arrêt du 28 juillet 2017 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois concernant la conversion du motif invoquer pour justifier le congé donné pour justes motifs (art. 266g CO) en vue de justifier un congé fondé sur l'art. 257f CO.

Note publiée aux Cahiers des droits réels et de la propriété 2/2017 pages 53 et 54 commentant l'arrêt 5A\_98/2017 du 27 juin 2017 du Tribunal fédéral abordant la problématique du changement d'affectation et du changement d'utilisation de la chose en matière de copropriété par étages (PPE).

Note publiée aux Cahiers des droits réels et de la propriété 2/17 pages 78 et 79 commentant un jugement du 10 décembre 2015 du Tribunal d'arrondissement de Lausanne abordant la problématique du contrat mixte de vente et d'entreprise, les défauts de l'ouvrage et leurs conséquences.

Problématique des sûretés suffisantes au sens de l'article 839 alinéa 3 CC (hypothèque légale des artisans et entrepreneurs). Présenté sous la rubrique « *Eclairage* » dans la Newsletter d'avril 2017 de IusMail (publication en ligne de Schulthess Médias Juridiques).

## **2016**

Note publiée aux Cahiers du bail 2/2016 pages 55 à 57 commentant l'arrêt 4A\_447/2015 du 31 mars 2016 du Tribunal fédéral abordant l'art. 261 CO, la notion de besoin propre et urgent du bailleur, ainsi que les travaux de rénovation de l'immeuble.

## **2015**

Bail et PPE (PPE 2015, ouvrage collectif édité par François Bohnet et Blaise Carron, Bâle 2015 pages 93 à 119).

Colocation : quelques réflexions de nature procédurale (Cahiers du bail 1/2015 pages 1 ss).

## **2014**

Vente forcée d'un immeuble : refus de désemparer, article 75 LVLP (Cahiers des droits réels et de la propriété 2/2014 pages 40 ss).

Note intitulée Nuisances et réduction de loyer publiée aux Cahiers du bail 3/2014 pages 77 à 80 commentant un arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

## **2013**

Aliénation de la chose louée : portée d'une clause de l'acte authentique de vente sur le privilège de résiliation anticipée (Cahiers du Bail 4/2013 pages 101 ss).

Réduction de loyer. Chantier dans le voisinage de l'objet loué (Cahiers du bail 1/2013 pages 1 ss).

## **2012**

Sous-location et usage de la chose : le point de la situation (Cahiers du bail 2/2012 pages 45ss).

Note publiée aux Cahiers des droits réels et de la propriété 1/2012 pages 30 et 31 commentant un jugement du Tribunal civil d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois abordant la problématique du changement d'affectation et du changement d'utilisation de la chose en matière de copropriété par étages (PPE).

## **2011**

Bail à loyer indexé : le point de la situation (Cahiers du bail 3/2011 pages 65 ss).

Note publiée aux Cahiers du bail 2/2011 pages 63 ss commentant un jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud en matière de résiliation de bail pour besoin propre du bailleur.

Note publiée aux Cahiers des droits réels et de la propriété 1/2011 pages 30 ss commentant un arrêt du Tribunal cantonal vaudois en matière de droits et rapports de voisinage.

Note publiée aux Cahiers des droits réels et de la propriété 1/2011 pages 34 ss commentant un jugement du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois en matière de copropriété par étages.

## **2010**

Baux de courte durée successifs et contestation du loyer initial (Aktuelle Juristische Praxis – Pratique juridique actuelle 3/2010 pages 289 ss).

## **2009**

La responsabilité du bailleur de biens immobiliers (Aktuelle Juristische Praxis – Pratique juridique actuelle 7/2009 pages 867 ss).

Note publiée aux Cahiers du bail 2/2009 juin 2009 pages 61 ss commentant un jugement du Tribunal des baux et un arrêt de la Chambre des recours du tribunal cantonal du canton de Vaud en matière de contestation du loyer initial.

## **2008**

La responsabilité du bailleur de biens immobiliers (Cahiers du bail 4/2008 pages 97 ss)

## **2007**

Abus de droit et droit du bail (Cahiers du bail 1/2007 pages 1 ss).

Liberté contractuelle et droit du bail. Réflexions à la lumière d'un arrêt du 26 octobre 2006 du Tribunal fédéral relatif à une clause d'exclusion du taux hypothécaire comme paramètre de fixation et d'adaptation du loyer (Aktuelle Juristische Praxis) Pratique Juridique Actuelle 4/2007 pages 424 ss).

## **2006**

Le bail de durée déterminée (Cahiers du bail 2/2006 pages 33 ss).

Note publiée aux Cahiers du bail 1/2006 pages 31 ss, commentant un arrêt de la Chambre des recours du tribunal cantonal vaudois en matière de défauts de la chose louée.

Note publiée aux Cahiers du bail 3/2006 pages 91 ss, commentant un arrêt de la Chambre des recours du tribunal cantonal vaudois en matière de réserve de hausse de loyer.

## **2004**

Expulsion du locataire et exécution forcée (Cahiers du bail 4/2004 pages 97 ss).

## **2003**

Le sort du bail en cas de changement de propriétaire (Cahiers du bail 3/2003 pages 65 ss).

## **2002**

Décisions des autorités de conciliation en matière de bail : quelques réflexions (Cahiers du bail 3/2002 pages 65 ss).

Expulsion du locataire : changement de jurisprudence (Cahiers du bail 3/2002 pages 74 ss).

Loi fédérale sur l'aide aux victimes d'infractions : Effets d'un jugement pénal allouant à la victime une indemnité pour tort moral sur sa prétention en indemnisation dirigée contre l'Etat (Journal des Tribunaux partie IV Droit pénal 1/2002 pages 2 ss).

## **1999**

La compétence décisionnelle des autorités de conciliation en matière de baux et le principe *Ne eat iudex ultra et extra petita partium* (Revue suisse de jurisprudence 95 (1999) nos 16/17 pages 365 ss).

La double garantie en matière d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (Droit de la construction BR/DC 3/1999 pages 91 ss).

Assistance judiciaire en matière civile. L'art. 17a LAJ : une disposition non conforme à la Constitution fédérale (Journal des Tribunaux 1999 III p. 98 ss).

## **1993**

Les rapports de travail en cas de difficultés économiques de l'employeur et l'assurance-chômage (Thèse de doctorat, Lausanne 1993).