

Code des obligations

(Bail à loyer)

Modification du

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du¹,
arrête:

I.

Le titre huitième (Du bail à loyer) du code des obligations² est modifié comme suit:

Art. 253b, al. 2

² Elles ne s'appliquent pas:

- a. aux baux de locaux commerciaux, si les parties en conviennent ainsi ;
- b. aux baux d'appartements et de maisons individuelles de luxe d'une surface habitable nette de plus de 150 m².

Art. 269

A. Loyer abusif
1. Principe

¹ Le loyer est abusif lorsqu'il excède considérablement le loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables (art. 269b).

² Si les parties sont convenues d'une adaptation du loyer en fonction de l'évolution des coûts au sens de l'art. 269e, al. 1, let. b, le loyer est abusif lorsqu'il excède le rendement adéquat. Le rendement adéquat est le rendement brut adéquat (art. 269c) rapporté à la valeur d'investissement déterminante (art. 269d).

II. Loyer initial

Art. 269a

¹ Le loyer initial est abusif lorsqu'il excède considérablement le loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables (art. 269b).

² Le dépassement admissible est de:

- a. 15 % pour les bâtiments de plus de 30 ans;
- b. 10 % pour les bâtiments de 30 ans au plus.

³ Si le bâtiment a été rénové, une année de construction déterminante sur le plan économique est fixée en fonction de l'ampleur des rénovations.

⁴ En cas de loyer basé sur les coûts (art. 269e, al. 1, let. b), le loyer initial est abusif s'il excède le rendement adéquat (art. 269 al. 2).

⁵ En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage d'une formule agréée par eux pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 269b

III. Loyer de
locaux d'habitation
ou de locaux
commerciaux
comparables

¹ Les critères de comparaison sont en particulier la situation, la surface, l'état, la période de construction et l'équipement des locaux.

² Pour les locaux d'habitation, l'unité administrative compétente de la Confédération établit les loyers comparatifs au moins une fois par an en fonction des critères énoncés à l'al. 1 ; elle utilise des méthodes scientifiques reconnues, fondées sur des statistiques officielles et reflétant au mieux les loyers. Elle consulte les cantons ainsi que les associations de locataires et de bailleurs ou les organisations qui défendent des intérêts similaires.

³ Pour les locaux commerciaux, les loyers de trois objets comparables sont pris en considération.

Art. 269c

IV. Loyer basé sur
les coûts
1. Rendement brut
adéquat

¹ Le rendement brut est adéquat lorsqu'il correspond au taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié chaque trimestre par la Banque nationale suisse, augmenté d'un supplément pour les frais d'entretien dépendant de l'âge de l'objet, d'un supplément pour les frais d'exploitation et d'administration et d'un supplément pour les risques de 0,3 %.

² Le montant du supplément pour les frais d'exploitation dépend du report des frais accessoires sur les loyers.

Art. 269d

2. Valeur
d'investissement
déterminante

¹ La valeur d'investissement déterminante correspond au coût du terrain et de la construction ou au prix d'achat, pour autant que celui-ci ne soit pas manifestement exagéré, augmentés des dépenses créant une plus-value et d'une compensation du renchérissement rapportée au montant des fonds propres.

² Si ces chiffres ne sont pas connus ou qu'ils sont manifestement exagérés, on se fonde sur la valeur d'assurance de l'immeuble, corrigée des frais d'aménagement extérieur de l'immeuble et de la dépréciation due à l'âge, à laquelle s'ajoute un supplément pour le coût du terrain.

³ Si ni le coût initial du terrain et de la construction ou le prix d'achat ni la valeur d'assurance du bâtiment ne peuvent être calculés, la valeur d'investissement déterminante est établie par une expertise de la valeur réelle.

Art. 269e

B. Augmentation
du loyer

I. En cours de bail
1. Principe

¹ Les parties peuvent convenir de l'une des méthodes suivantes pour adapter le loyer:

- a. l'adaptation à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (indexation du loyer, art. 269f);
- b. l'adaptation à l'évolution des coûts (loyer basé sur les coûts, art. 269g);
- c. l'échelonnement (art. 269h);
- d. l'adaptation sur la base d'un contrat-cadre;
- e. dans le cas d'un local commercial, l'adaptation entière ou partielle au chiffre d'affaires.

² En l'absence de convention entre les parties, le loyer est indexé.

³ Les parties ne peuvent pas changer de méthode en cours de bail, sous réserve de l'art. 269j, al. 2.

⁴ Une augmentation de loyer peut en outre avoir lieu:

- a. si elle est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269i);
- b. en cas de changement de propriétaire (art. 269j).

Art. 269f

2. En cas
d'indexation du
loyer

¹ Le bailleur peut adapter le loyer une fois par an à l'indice suisse des prix à la consommation, à concurrence de 80 %.

² Pour les locaux commerciaux, les parties peuvent convenir d'une

adaptation allant jusqu'à 100 %.

Art. 269g

3. En cas de loyer
basé sur les coûts

¹ Le bailleur peut adapter le loyer à l'évolution des coûts.

² Sont déterminants l'évolution du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié chaque trimestre par la Banque nationale suisse, le renchérissement rapporté au montant des fonds propres et l'évolution des frais d'entretien et des frais d'exploitation et d'administration inclus dans le loyer.

³ Le renchérissement sur les frais d'entretien et les frais d'exploitation peut être pris en compte sur la base d'un forfait fixé par le Conseil fédéral ou en fonction de l'évolution effective des coûts. Le bailleur ne peut s'en réclamer que s'il n'a pas négligé l'entretien de l'immeuble.

4. En cas
d'échelonnement
du loyer

Art. 269h

Les conventions qui prévoient que le loyer sera augmenté périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que:

- a. si le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an, et
- b. si le montant de chaque augmentation est fixé en francs.

5. En cas de
prestations
supplémentaires

Art. 269i

S'il fournit des prestations supplémentaires, le bailleur peut augmenter le loyer dans les limites du rendement brut adéquat rapporté au montant des investissements pouvant être pris en compte.

6. En cas de
changement de
propriétaire

Art. 269j

¹ Un changement de propriétaire de l'immeuble ne peut entraîner d'augmentation du loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans. Si le loyer est indexé, il ne peut être augmenté qu'à concurrence du loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables au sens de l'art. 269b, al. 2 et 3. Si le loyer est basé sur les coûts, il ne peut être augmenté au sens des art. 269c et 269d que si l'augmentation ne repose pas sur un prix d'achat manifestement exagéré.

² Les parties peuvent convenir de changer de méthode d'adaptation du loyer au sens de l'art. 269e, al. 1, let. a et b, après le changement de propriétaire de l'immeuble, à condition qu'aucune augmentation du loyer selon la méthode en cours auparavant n'ait été notifiée entre-temps. Il n'est plus possible d'augmenter le loyer en vertu de l'al. 1

après avoir changé de méthode.

7. Après une durée
de bail de sept ans

Art. 269k

En cas de loyer basé sur les coûts, le bailleur peut adapter le loyer à intervalles de sept ans au minimum pour obtenir un rendement adéquat au sens des art. 269c et 269d.

Art. 269l

II. Irrecevabilité
des réserves lors
de la conclusion
d'un bail

Le bailleur ne peut pas émettre, à la conclusion du contrat de bail, de réserve indiquant que le loyer ne couvre pas entièrement les coûts ou qu'il n'est pas entièrement adapté à l'évolution de l'indice servant de référence.

Art. 269m

III. Procédure en
cas d'augmenta-
tion du loyer ou
d'autres
modifications au
détriment du
locataire

¹ Le bailleur ne peut augmenter le loyer que pour le prochain terme de résiliation.

² Il doit notifier l'augmentation du loyer au locataire au minimum dix jours avant le début du délai de résiliation contractuel, en utilisant une formule agréée par le canton.

³ Si le contrat de bail prévoit l'indexation du loyer et qu'il a été conclu pour une durée déterminée de plus de deux ans, le bailleur peut notifier au locataire une augmentation du loyer fondée sur l'adaptation à l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269f) pour une date autre que les termes de résiliation contractuels.

⁴ La notification doit être assortie des motifs de l'augmentation.

⁵ L'augmentation du loyer est nulle si:

- a. elle n'est pas notifiée au moyen de la formule prescrite;
- b. elle n'est pas motivée;
- c. la notification est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation du bail.

⁶ Les al. 1, 2, 4 et 5 sont également applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, notamment s'il réduit ses prestations ou introduit de nouveaux frais accessoires.

⁷ Lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu (art. 269h) ou en fonction du chiffre d'affaires (art. 269e, al. 1, let. e), une communication écrite suffit.

Art. 269n

IV. Loyers des
bailleurs d'utilité
publique

Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions spéciales réglant les loyers pratiqués par les bailleurs d'utilité publique.

Art. 270

C. Contestation du loyer

I. Contestation du loyer initial

S'il estime que le loyer initial est abusif, le locataire peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose louée et demander qu'il soit ramené au niveau admissible.

Art. 270a

II. Contestation des augmentations de loyers ou d'autres modifications au détriment du locataire

¹ Le locataire peut contester une augmentation du loyer devant l'autorité de conciliation, dans les 30 jours qui suivent sa notification.

² Dans ce cadre il ne peut pas invoquer que le loyer est abusif au sens de l'article 269, sous réserve d'une contestation du loyer en fonction des articles 269j alinéa 1 et 269k.

³ Le locataire peut également contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la notification toute autre modification du contrat effectuée unilatéralement et à son détriment par le bailleur, notamment s'il réduit ses prestations ou introduit de nouveaux frais accessoires.

III. Demande de réduction de loyer en cours de bail

Art. 270b

¹ Le locataire peut demander une réduction du loyer pour le prochain terme de résiliation:

- a. lorsque le loyer est indexé, si l'indice suisse des prix à la consommation a diminué, mais une fois par an seulement;
- b. lorsque le loyer est basé sur les coûts, si le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié chaque trimestre par la Banque nationale suisse a diminué;
- c. lorsque le loyer suit les recommandations d'un contrat-cadre de bail, si celles-ci ne sont pas ou plus respectées ;
- d. dans le cas d'un local commercial dont le loyer dépend par convention du chiffre d'affaires, si le chiffre d'affaires a diminué.

² Le bailleur ne peut pas opposer l'exception que le loyer est inférieur au loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables au sens de l'art. 269b, al. 2 et 3, ou qu'il ne lui apporte pas un rendement adéquat.

³ Le locataire doit adresser par écrit sa demande de réduction au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir

l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

⁴ L'al. 3 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la réduction.

Art. 270c

IV. Contrôle du
loyer relatif à
l'abus

¹ Lorsque le loyer est basé sur les coûts, le locataire peut demander à intervalles de sept ans au minimum un contrôle et une réduction du loyer si celui-ci excède le rendement adéquat au sens de l'art. 269, al. 2.

² Il peut d'autre part demander un contrôle et une réduction du loyer en se fondant sur l'art. 269 si l'immeuble a changé de propriétaire.

Art. 270d

V. Validité du bail
à loyer pendant la
procédure de
contestation

Le bail à loyer reste en vigueur sans changement:

- a. pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord, et
- b. pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

Art. 270e

Abrogé

Art. 274a, al. 1, let. c^{bis} et al. 2, 2^e phrase

B. Autorités de
conciliation

¹ Les cantons instituent des autorités de conciliation cantonales, régionales ou communales qui sont chargées, dans toute question relative aux baux à loyer de choses immobilières:

c^{bis}. de trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse qui ne dépasse pas 5 000 francs, si le canton n'a pas institué un tribunal des baux et loyers;

² ... A cet égard, il y a lieu de tenir compte des différentes catégories de bailleurs.

II

Dispositions transitoires relatives à la modification du ... du titre huitième

Art. 1

Les contrats de bail qui commencent à courir après l'entrée en vigueur de la présente modification sont soumis au nouveau droit.

Art. 2

¹ Les augmentations de loyer notifiées avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais prenant effet à une date ultérieure sont soumises à l'ancien droit.

² Sont également soumises à l'ancien droit les demandes de diminution de loyer présentées avant l'entrée en vigueur de la présente modification si la diminution doit prendre effet à une date ultérieure.

Art. 3

Pour les contrats de bail qui ont commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la présente modification, les adaptations du loyer se fondent sur l'évolution des coûts à moins que les parties ne conviennent par écrit, dans un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification, d'opter pour l'indexation du loyer.

Art. 4

Les contrats de bail prévoyant l'indexation du loyer dont la validité a commencé avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais qui prennent fin à une date ultérieure sont soumis à l'ancien droit jusqu'à l'expiration de la durée déterminée du contrat.

Art. 5

¹ Pour les contrats de bail qui ont commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la présente modification et auxquels s'applique désormais l'indexation du loyer, le bailleur ne peut augmenter le loyer, lorsque celui-ci est fondé sur un taux hypothécaire supérieur, que s'il l'adapte en même temps au taux hypothécaire de référence établi par le Conseil fédéral.

² Si le loyer est par contre basé sur un taux hypothécaire inférieur au taux de référence établi par le Conseil fédéral, le bailleur peut l'adapter à ce taux de référence.

³ Pour les contrats de bail qui ont commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la présente modification et qui prévoient désormais le loyer basé sur les coûts au sens du nouveau droit, le bailleur ne peut augmenter le loyer, lorsque celui-ci est basé sur un taux hypothécaire supérieur, que s'il l'adapte en même temps au taux hypothécaire valable, en vertu de l'ancien droit, au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification.

⁴ Si le loyer est par contre basé sur un taux hypothécaire inférieur au taux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification, le bailleur peut l'adapter à ce taux de référence.

Art. 6

¹ Pour les contrats de bail qui ont commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la présente modification, l'indexation prévue par le nouveau droit est basée sur le niveau de l'indice au moment de l'entrée en vigueur.

² Le bailleur ne peut adapter le loyer à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation qu'une année au plus tôt après l'entrée en vigueur de la présente modification.

Art. 7

L'art. 253b, al. 2, de l'ancien droit demeure applicable aux contrats de bail dont la validité a commencé avant l'entrée en vigueur de la présente modification.

III

¹ La présente modification est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.