



Berne, 10 avril 2024

Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 avril 2024 pour la consultation
<p>Art. 12 Hausse de coûts (art. 269a, let. b, CO)</p> <p>¹ Sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, CO les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien.</p> <p>² Les coûts résultant de l'aliénation de l'immeuble sont réputés faire partie des frais d'acquisition et ne sont pas considérés comme des hausses de coûts.</p>	<p><i>Art. 12, al. 1^{bis}</i></p> <p>^{1bis} La prise en compte forfaitaire des hausses de coûts n'est pas admise. Leur montant est déterminé par l'évolution effective des coûts.</p>
<p>Art. 16 Compensation du renchérissement (art. 269a, let. e, CO)</p> <p>L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO ne peut dépasser 40 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.</p>	<p><i>Art. 16</i> Compensation du renchérissement (art. 269a, let. e, CO)</p> <p>L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO ne peut dépasser 28 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.</p>
<p>Art. 19 Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales (art. 269d CO)</p> <p>¹ La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir:</p>	<p><i>Art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, al. 2 et al. 3</i></p> <p>¹ La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir:</p>





Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 avril 2024 pour la consultation
<p>a. pour les hausses de loyer:</p> <ol style="list-style-type: none">1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges,2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges,3. la date d'entrée en vigueur de la hausse,4. les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler,5. en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values; <p>b. pour les autres modifications unilatérales du contrat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. la désignation des prétentions,2. la date de leur entrée en vigueur,3. les motifs précis justifiant ces prétentions; <p>c. dans ces deux cas:</p> <ol style="list-style-type: none">1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention,2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu. <p>^{1bis} Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle.</p> <p>² En outre, les al. 1 et ^{1bis} s'appliquent par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un indice ou un échelonnement convenus. 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. Les cantons peuvent décréter</p>	<p>a. pour les hausses de loyer:</p> <ol style="list-style-type: none">6. l'indication de la possibilité de contester la hausse en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier. <p>² En outre les al. 1 et ^{1bis} s'appliquent par analogie lorsque le bailleur adapte le loyer selon un indice convenu. Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article.</p>



Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 avril 2024 pour la consultation
<p>dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article.</p> <p>³ Les al. 1 et 1^{bis} sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.</p> <p>⁴ Les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. A cette fin, ils peuvent déposer les formules établies par leurs soins auprès des secrétariats communaux.</p>	<p>³ Les al. 1 et 1^{bis} sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'article 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En outre, la formule doit contenir:</p> <ul style="list-style-type: none">a. le niveau du taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer,b. le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminant pour l'ancien loyer.
	<p><i>Art. 19a Communication en cas d'échelonnement du loyer</i> (art. 269d al. 5 OR)</p> <p>Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée par écrit au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur.</p>