

Modification du

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999¹,
arrête:

Le code des obligations² est modifié comme suit:

Titre huitième: Du bail à loyer
Chapitre premier: Dispositions générales

Art. 253b, al. 2

² Elles ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant plus de 150 m² de surface nette habitable.

Chapitre II:
Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux

Art. 269

A. Loyers
abusifs

¹ Les loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de plus de 15 % les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

² La preuve que le loyer se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier peut être apportée par les loyers comparatifs pour les habitations et par la présentation de trois objets comparables pour les locaux commerciaux.

³ La Confédération établit les loyers comparatifs selon l'al. 2 sur la base de statistiques des loyers ou d'autres instruments appropriés qui sont régulièrement actualisés. Elle entend pour ce faire les cantons

¹ FF 1999 9127
² RS 220

ainsi que les associations de locataires et de bailleurs ou les organisations défendant des intérêts semblables.

⁴ Sont notamment considérés comme des critères de comparaison déterminants la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des habitations. Les habitations au sens de l'art. 253b, al. 2 et 3, ne sont pas prises en compte.

Art. 269a

B. Augmentations de loyer.
I. En général

¹ Les augmentations de loyer sont possibles si elles:

- a. sont fondées sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269b);
- b. visent un alignement sur les loyers comparatifs pour les habitations ou sur les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour les locaux commerciaux (art. 269d);
- c. correspondent aux recommandations d'un contrat-cadre;
- d. sont justifiées par des prestations supplémentaires du bailleur.

² Le nouveau loyer selon l'al. 1 ne doit pas être abusif au sens de l'art. 269.

³ Des augmentations de loyers sont également possibles lorsqu'un échelonnement a été convenu (art. 269c) ou lorsqu'une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise.

Art. 269b

II. Selon l'indice suisse des prix à la consommation

¹ Si l'adaptation du loyer dépend de l'indice suisse des prix à la consommation, le loyer ne peut être majoré qu'une fois par an.

² L'augmentation du loyer ne doit pas excéder les quatre cinquièmes du relèvement de l'indice sous réserve de l'al. 3.

³ Si le renchérissement annuel dépasse 5 % durant deux années consécutives, le Conseil fédéral ordonne une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers.

Art. 269c

III. Selon un échelonnement convenu

Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:

- a. le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;
- b. le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an;
- c. le montant de l'augmentation est fixé en francs.

Art. 269d

IV. Sur la base de loyers comparatifs ou selon l'usage de la localité et du quartier

¹ Les adaptations aux loyers comparatifs pour les habitations ou aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour les locaux commerciaux ne sont possibles que si le loyer n'a pas été majoré pendant quatre ans au moins dans le bail en cours.

² L'augmentation de loyer ne doit pas excéder 20 % du loyer en vigueur quatre ans auparavant.

Art. 269e

V. Procédé en cas d'augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat

¹ Le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation sous réserve de l'art. 269a. L'avis d'augmentation du loyer, dûment motivé, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

² L'augmentation de loyer est nulle si:

- a. elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle;
- b. les motifs ne sont pas indiqués;
- c. elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

³ Les al. 1 et 2 sont également applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

⁴ Les augmentations de loyer consécutives à des investissements entraînant une plus-value de la chose louée ou à un transfert d'immeuble doivent être échelonnées dès qu'elles dépassent 20 % du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 20 % ne peut entrer en vigueur qu'après un délai d'une année au moins.

Art. 270

C. Contestation du loyer et de l'augmentation de loyer
I. Loyer initial

¹ Si le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens de l'art. 269, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou
- b. si le bailleur a considérablement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent, pour la même chose.

² En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269e pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a, titre marginal et al. 1

II. En cours de bail

¹ Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation si:

- a. l'indice suisse des prix à la consommation a baissé;
- b. le loyer dépasse les loyers comparatifs pour une habitation, ou les loyers usuels dans la localité et dans le quartier pour des locaux commerciaux au sens de l'art. 269;
- c. pour des locaux commerciaux le loyer dépend par convention du chiffre d'affaires de l'entreprise et que celui-ci a baissé;
- d. le loyer correspond aux recommandations d'un contrat-cadre et que celles-ci ne sont pas ou ne sont plus respectées.

Art. 270b, titre marginal et al. 1

III. Augmentations de loyer

¹ Le locataire peut contester une augmentation de loyer devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis d'augmentation si elle n'est justifiée par aucun des motifs d'augmentation mentionnés à l'art. 269a ou si elle est abusive au sens de l'art. 269.

Art. 270c

Abrogé

Art. 270c

IV. Loyers échelonnés et loyers liés au chiffre d'affaires

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester un loyer échelonné ou la partie d'un loyer de locaux commerciaux qui dépend de l'évolution du chiffre d'affaires de l'entreprise.

Art. 270d

D. Validité du bail pendant la procédure de contestation

Le bail 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 provisoires ordonnées par le juge.

Art. 270e

Abrogé

Chapitre IV: Autorités et procédure

Art. 274

A. Principe

¹ Les cantons désignent les autorités compétentes et règlent la procédure.

² Les dispositions de la procédure administrative fédérale ou cantonale sont applicables en cas de contestation de loyers d'habitations au sens de l'art. 253b, al. 3.

Art. 274a

B. Autorité de conciliation

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

- a. de conseiller les parties;
- b. de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
- c. de rendre les décisions prévues par la loi; l'autorité de conciliation tranche tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs;
- d. de transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante;
- e. de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

² Bailleurs et locataires sont représentés paritairement au sein des autorités de conciliation par l'intermédiaire de leurs associations ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables. A cet égard, il y a lieu de tenir compte des différentes catégories de bailleurs.

³ Les cantons peuvent désigner comme autorité de conciliation les organes paritaires prévus dans des contrats-cadre ou dans des conventions semblables.

Art. 274d

E. Procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux I. Principe

¹ Les cantons prévoient une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux.

² La procédure devant l'autorité de conciliation est gratuite; la partie téméraire peut cependant être condamnée à supporter tout ou partie des émoluments et frais judiciaires et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens.

³ La procédure judiciaire est gratuite pour les litiges concernant les congés abusifs et pour les litiges résultant du contrat de bail dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 20 000 francs; le montant de la demande détermine la valeur litigieuse, sans égard aux conclusions reconventionnelles.

⁴ En cas de litige au sens de l'al. 3, les parties n'ont à supporter ni émoluments ni frais judiciaires; toutefois, le juge peut condamner l'une des parties à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens; il peut infliger une amende à la partie téméraire et mettre à sa charge tout ou partie des émoluments et frais judiciaires.

⁵ L'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

II

Dispositions transitoires

Art. 1

Les contrats de bail dont la validité commence après l'entrée en vigueur de la présente modification sont soumis au nouveau droit.

Art. 2

¹ Les augmentations de loyer annoncées 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 émises avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais prenant effet à une date ultérieure.

Art. 3

¹ Le bailleur ne peut augmenter le loyer d'un bail ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification que s'il adapte en même temps le loyer précédent en fonction du taux hypothécaire faisant foi au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit si le loyer précédent est basé sur un taux hypothécaire plus élevé.

² Si en revanche le loyer est basé sur un taux hypothécaire inférieur à celui faisant foi au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification, le bailleur est en droit d'adapter le loyer en fonction de ce taux hypothécaire.

³ Les adaptations de loyer selon les al. 1 et 2 sont soumises à l'ancien droit.

Art. 4

Les baux à loyer indexé ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais se terminant à une date ultérieure sont soumis à l'ancien droit.

Art. 5

Si le bail a débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification, l'indexation selon le nouveau droit est basée sur le niveau de l'indice au moment de cette entrée en vigueur.

Art. 6

¹ La Confédération établit, dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification, des statistiques des loyers ou des instruments comparables au sens de l'art. 269, al. 2.

² Aussi longtemps que les statistiques des loyers ne sont pas disponibles, les loyers comparatifs doivent être fournis par la partie souhaitant les invoquer. La preuve peut être apportée par la présentation de trois objets comparables.

Art. 7

Les baux ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification, restent soumis à l'ancien droit en ce qui concerne l'art. 253b, al. 2.

III

Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

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