

Code des obligations

(CO)

(Protection contre les loyers abusifs)

Projet

Modification du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008¹,
arrête:

I

Le titre huitième et le titre huitième^{bis} du code des obligations² sont modifiés comme suit:

Art. 253b, al. 2

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

Art. 266l, al. 2

² Le bailleur donne le congé au moyen de la formule agréée par l'unité administrative compétente de la Confédération, qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

Art. 269

A. Loyers
initiaux abusifs
I. Locaux
d'habitation
a. Principes

¹ Le loyer initial d'un local d'habitation est abusif lorsqu'il dépasse la fourchette de loyers représentatifs des locaux d'habitation comparables.

² La fourchette comprend 90 % des loyers les plus proches du prix moyen des loyers des locaux d'habitation comparables.

³ Sont comparables les locaux d'habitation dont les caractéristiques, évaluées dans leur ensemble, ont une valeur égale. Sont évalués, en particulier, la situation, la surface, l'état, la période de construction et l'équipement des locaux.

¹ FF 2009 311
² RS 220

Art. 269a

b. Etablissement de la fourchette

¹ La fourchette est établie sur la base de relevés de loyers réalisés selon des méthodes statistiques reconnues.

² Ne sont pas pris en compte dans les relevés:

- a. les locaux d'habitation dont la durée du bail remonte à plus de cinq ans;
- b. les locaux d'habitation des bailleurs de logements d'utilité publique ou des collectivités publiques, dont les loyers sont fixés selon le principe du loyer basé sur les coûts (art. 269g).

³ Les relevés sont revus et mis à jour tous les trois mois. Ils portent sur les loyers nets versés à la date de la mise à jour.

⁴ Le Conseil fédéral précise les exigences auxquelles doivent satisfaire les relevés et règle la procédure.

⁵ L'unité administrative compétente de la Confédération entend les associations de locataires et de bailleurs ainsi que les autres organisations et services intéressés aux fins de l'élaboration et de la révision des modèles et des relevés.

⁶ Les cantons et les communes qui effectuent des relevés conformément aux prescriptions fédérales peuvent demander au Département fédéral de l'économie que la fourchette soit établie sur la base de leurs relevés.

⁷ Les loyers comparatifs sont réservés à l'usage exclusif des autorités compétentes pour l'examen des contestations de loyers initiaux.

Art. 269b

II. Locaux commerciaux

¹ Le loyer initial d'un local commercial est abusif lorsqu'il dépasse les limites des loyers usuels.

² Les limites sont déterminées par les loyers pratiqués dans le quartier ou dans la localité. Lorsque ceux-ci ne sont pas disponibles, la comparaison est effectuée à l'aide des loyers usuels de la branche.

Art. 269c

B. Adaptation du loyer en cours de bail

I. Principes

Une augmentation du loyer en cours de bail n'est pas abusive si:

- a. elle est fondée sur la progression de l'indice suisse des prix à la consommation, compte non tenu des coûts de logement et de l'énergie (indice directeur);
- b. elle est prévue par une convention d'échelonnement;
- c. elle est fondée, dans le cas d'un local commercial, sur une convention prévoyant que le loyer est fixé entièrement ou partiellement en fonction du chiffre d'affaires de l'entreprise;

- d. elle est conforme aux dispositions d'un contrat-cadre;
- e. elle est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur.

Art. 269d

II. Adaptation à l'indice directeur

¹ Lorsque l'indice actualisé est plus élevé que l'indice de base, le bailleur peut augmenter le loyer en conséquence.

² Lorsque l'indice actualisé est inférieur à l'indice de base, le bailleur doit diminuer le loyer en conséquence.

³ L'indice de base est l'indice établi lors de la conclusion du bail ou l'indice qui a servi de base à la dernière adaptation du loyer.

⁴ L'indice actualisé est l'indice établi après une année entière à compter de l'entrée en vigueur du bail. Les parties peuvent convenir d'une autre date dans l'année.

⁵ Le loyer ne peut pas être augmenté plus d'une fois par année.

⁶ Lorsque le renchérissement annuel selon l'indice directeur dépasse 5 % durant deux années civiles consécutives, le Conseil fédéral ordonne une réduction du taux qui peut être répercuté sur les loyers. Il tient compte des facteurs économiques, en particulier de l'évolution des salaires.

Art. 269e (nouveau)

III. Loyers échelonnés

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

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

Art. 269f (nouveau)

IV. Prestations supplémentaires du bailleur

¹ Les augmentations de loyer fondées sur des prestations supplémentaires du bailleur ne peuvent pas dépasser le taux servant à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

² Les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail. Des augmentations sont admises avant l'expiration de ce délai, si elles sont annoncées par écrit lors de la conclusion du bail.

Art. 269g (nouveau)

C. Bailleurs de logements d'utilité publique

Les parties peuvent convenir que les loyers des locaux d'habitation des bailleurs de logements d'utilité publique et des collectivités publiques sont fixés et adaptés selon le principe du loyer basé sur les coûts. Le Conseil fédéral règle l'établissement des coûts.

Art. 269h (nouveau)

D. Modifications unilatérales du contrat par le bailleur

¹ Le bailleur peut modifier le bail unilatéralement, au détriment du locataire, notamment:

- a. en augmentant le loyer;
- b. en diminuant ses prestations;
- c. en instituant des frais accessoires nouveaux.

² La modification prend effet, sous réserve de l'art. 269d, al. 5:

- a. à la date d'un terme de résiliation;
- b. à la date d'expiration du bail fixée dans le contrat;
- c. dans le cas d'une adaptation du loyer à l'indice directeur s'il s'agit d'un bail conclu pour deux ans au minimum: au début d'un mois, moyennant un préavis de trois mois;
- d. dans le cas d'un loyer échelonné ou fixé en fonction du chiffre d'affaires: aux termes convenus.

³ Le bailleur doit notifier la modification au locataire, avec indication des motifs, dix jours au moins avant le début du délai de résiliation au moyen d'une formule agréée par l'unité administrative compétente de la Confédération.

⁴ La modification est réputée nulle:

- a. lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle;
- b. lorsque la formule n'est pas signée; une signature reproduite par un moyen mécanique est valable dans le cas d'une augmentation de loyer ou d'une modification du montant des acomptes pour frais accessoires;
- c. lorsque les motifs ne sont pas indiqués;
- d. lorsqu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

⁵ Lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu ou en fonction du chiffre d'affaires, une communication écrite suffit.

Art. 270

E. Contestation du loyer

I. Demande de diminution du loyer

1. Loyer initial

1 Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens de l'art. 269 ou 269b, 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 sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

2 En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent obliger les bailleurs, sur tout ou partie de leur territoire, à motiver le prix du loyer lors de la conclusion du bail. Ceux-ci doivent utiliser la formule officielle agréée par l'unité administrative compétente de la Confédération.

Art. 270a

2. En cours de bail

1 En cours de bail, le locataire peut adresser ses prétentions à une diminution du loyer, par écrit, au bailleur. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans un délai de 30 jours, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

2 La diminution prend effet à une date prévue à l'art. 269h, al. 2.

3 L'al. 1 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution.

Art. 270b

II. Contestation des modifications unilatérales du contrat

Le locataire peut contester une modification unilatérale du bail devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la notification.

Art. 270c

Abrogé

Art. 298, al. 2

2 Le bailleur donne le congé au moyen de la formule agréée par l'unité administrative compétente de la Confédération, qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

II

Dispositions transitoires de la modification du ... du titre huitième

Art. 1

¹ Tous les baux de locaux d'habitation et de locaux commerciaux sont régis par le nouveau droit à l'entrée en vigueur de la présente modification.

² Si le contrat de bail a pris effet avant l'entrée en vigueur de la présente modification, le loyer peut, jusqu'à la date de la première adaptation selon le nouveau droit, mais durant cinq ans au plus, être adapté comme suit:

- a. le bailleur peut majorer le loyer selon l'ancien droit applicable aux loyers basés sur les coûts tant que le taux hypothécaire de référence ne dépasse pas 4,5 %;
- b. le locataire peut prétendre à une diminution du loyer selon l'ancien 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 régies par l'ancien droit.

² Les demandes de diminution de loyer présentées avant l'entrée en vigueur de la présente modification pour prendre effet à une date ultérieure sont régies par l'ancien droit.

Art. 3

¹ Si le contrat de bail a pris effet avant l'entrée en vigueur de la présente modification, l'indice directeur établi à la date de l'entrée en vigueur de la présente modification est considéré comme indice de base.

² Si le bailleur a adapté le loyer selon l'ancien droit conformément à l'art. 1, al. 2, l'indice directeur établi à la date où la dernière adaptation selon l'ancien droit est devenue effective est considéré comme indice de base.

Art. 4

Les baux à loyer indexé ou échelonné qui ont pris effet avant l'entrée en vigueur de la présente modification sont régis par l'ancien droit jusqu'à la date d'expiration du bail fixée dans le contrat ou de la première durée minimale du bail, lorsqu'un droit d'option prévoyant son renouvellement a été convenu.

Art. 5

Les baux à loyer visés à l'art. 253b, al. 2, qui ont pris effet avant l'entrée en vigueur de la présente modification sont régis par l'ancien droit.

III

Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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

