

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 27 mai 2015¹,
arrête:

I

Le code des obligations² est modifié comme suit:

Remplacement d'expressions

¹ A l'art. 269c, phrase introductive, «majoré» est remplacé par «augmenté».

² A l'art. 270b, al. 1, «majoration» est remplacé par «augmentation» et «de majoration» par «d'augmentation».

Art. 266l, al. 2

² Le bailleur donne le congé au moyen d'une formule qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. La formule doit avoir été établie par l'Office fédéral du logement (OFL) ou agréée par celui-ci.

Art. 269d

D. Augmentations
de loyer et autres
modifications
unilatérales du
contrat par le
bailleur

¹ Le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'augmentation du loyer, avec indication des motifs, doit être notifiée au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. La notification et l'indication des motifs doivent se faire au moyen d'une formule établie par l'OFL ou agréée par celui-ci.

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

¹ FF 2015 3681
² RS 220

³ L'augmentation de loyer est nulle:

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

⁴ Les al. 1 et 3 sont également applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications en défaveur du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

⁵ Pour la notification d'une augmentation de loyer ou d'une modification du montant des acomptes pour frais accessoires, une signature reproduite sur la formule par un moyen mécanique est admise.

⁶ Pour la notification d'une augmentation de loyer prévue selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffit.

Art. 270, al. 2

² Avant la conclusion d'un nouveau bail portant sur des locaux d'habitation, le loyer précédent ainsi que les motifs d'une éventuelle augmentation par rapport à ce dernier doivent être communiqués au locataire. La communication s'effectue au moyen de la formule prévue à l'art. 269d, al. 1.

Art. 298, al. 2

² Le bailleur donne le congé au moyen d'une formule qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. La formule doit avoir été établie par l'OFL ou agréée par celui-ci.

II

Dispositions transitoires relatives à la modification du ... des titres huitième et huitième^{bis}

Art. 1

Les formules qui ont été établies ou agréées par le canton avant l'entrée en vigueur de la présente modification peuvent être utilisées pour les notifications prévues aux art. 266l, al. 2, 269d, al. 1, et 298, al. 2, pendant deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente modification.

Art. 2

L'art. 269d, al. 2, n'est pas applicable aux baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de la présente modification.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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

