

Code des obligations (Nouvelles dispositions de protection contre les loyers abusifs)

Le titre huitième du code des obligations¹ est modifié comme suit:

Art. 253b, al. 2

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

A. Loyers abusifs

Art. 269 I. Loyer initial des locaux d'habitation

¹ Le loyer initial d'un local d'habitation est abusif lorsqu'il dépasse les limites de la fourchette déterminante.

² La fourchette déterminante est définie par rapport à la valeur moyenne nationale des loyers statistiquement représentatifs de locaux d'habitation comparables. Elle comprend les 90 % des loyers de logements les plus proches de la valeur moyenne dont la conclusion du bail ne remonte pas à plus de cinq ans à compter de la date du relevé statistique.

³ La comparaison des locaux d'habitation est effectuée au moyen de modèles de relevés statistiques basés sur des méthodes scientifiques reconnues. Les associations de bailleurs et de locataires ainsi que les organisations intéressées ou services spécialisés sont entendus avant l'établissement des modèles de relevés statistiques.

⁴ Les critères de comparaison des locaux d'habitation sont en particulier la situation, la surface, l'état, la période de construction et l'équipement des locaux.

⁵ Le Conseil fédéral règle les modèles de relevés statistiques et les critères de comparaison.

⁶ Si des cantons ou des communes effectuent des relevés statistiques conformément aux conditions énoncées aux al. 2 et 3, le Département fédéral de l'économie peut décider, s'ils en font la demande, que la fourchette déterminante sera définie sur la base de ces relevés.

Art. 269a II. Loyer initial des locaux commerciaux

Le loyer initial d'un local commercial est abusif lorsqu'il dépasse les limites des loyers usuels pratiqués dans la localité ou dans le quartier.

B. Adaptation du loyer en cours de bail

Art. 269b I. Principes

Une augmentation du loyer en cours de bail est admissible si:

- a. elle est fondée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation(indice suisse des prix);*
- b. elle est prévue par une convention d'échelonnement;*

¹ RS 220

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

Art. 269c II. Adaptation à l'indice suisse des prix

¹ Le bailleur peut adapter le loyer partiellement ou entièrement de la différence entre l'indice suisse des prix retenu à la conclusion du bail ou à la dernière adaptation du loyer et l'indice établi après une ou plusieurs années suivant la conclusion du bail.

² Lorsque l'indice a diminué, le bailleur doit abaisser le loyer en conséquence.

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

Art. 269d III Loyers échelonnés

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; et
- c. le montant de l'augmentation est fixé en francs.

Art. 269e 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 Des augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent prendre effet dans l'année qui suit l'entrée en vigueur du bail que si elles ont été annoncées par écrit au moment de la conclusion du bail.

Art. 269f C. Bailleurs de logements d'utilité publique

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

Art. 269g D. Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur

¹ Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, 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 Les majorations de loyer sont nulles lorsque:

- a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
- b. les motifs ne sont pas indiqués;
- c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

³ Les al. 1 et 2 sont aussi 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 Lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu une communication écrite suffit.

Art. 270 al. 2

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. 269g, al. 1 pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a al. 1

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

- a. l'indice suisse des prix établi une ou plusieurs années après la conclusion du bail est inférieur à celui qui a été retenu à la conclusion du bail ou à la dernière augmentation du loyer;
- b. le chiffre d'affaires d'un local commercial dont le loyer dépend par convention du chiffre d'affaires a diminué;
- c. le loyer suit les recommandations d'un contrat-cadre de bail à loyer et que celles-ci ne sont pas respectées.

Art. 270b, al 1

¹ Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens de l'art. 269b, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

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 bailleur peut majorer le loyer selon l'ancien droit tant que le taux hypothécaire de référence ne dépasse pas 4,5 %, mais durant cinq ans au plus à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification. Le locataire peut faire valoir les demandes de diminution de loyer selon l'ancien droit.

³ Après la première adaptation de loyer selon le nouveau droit, toutes les adaptations suivantes sont régies exclusivement par le 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 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 suisse des prix établi à la date de l'entrée en vigueur de la présente modification est retenu 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 suisse des prix établi à la date où la dernière adaptation selon l'ancien droit est devenue effective, est retenu comme indice de base.

Art. 4

Les baux à loyer indexé qui ont pris effet avant l'entrée en vigueur de la présente modification sont régis par l'ancien droit jusqu'à l'expiration de la durée du bail fixée dans le contrat.

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.