

Projet

Code des obligations

(Droit du bail : loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier)

Avant-projet

Modification du...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national du ...¹,
vu l'avis du Conseil fédéral du ...²,
arrête:

Minorité (Dandrès, Arslan, Bellaiche, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Flach, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Ne pas entrer en matière

I

Le code des obligations³ est modifié comme suit :

Art. 269a, al. 2 et 3

² Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier au sens de l'al. 1, let. a, sont les loyers des habitations et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. Les règles suivantes s'appliquent :

- a. s'agissant de l'année de construction, sont considérées comme comparables :
 1. pour les choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits avant 1930 : les autres choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits avant 1930,
 2. pour les choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits après 1930 : les choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits vingt ans auparavant ou plus tard ;
- b. l'état et l'équipement sont évalués à l'aide de trois catégories (simple, bon, très bon) ; si des propriétés manquent pour certaines caractéristiques, le juge les compense selon son appréciation en tenant compte de propriétés différentes, supplémentaires ou de valeur supérieure ;
- c. des statistiques officielles ou établies par la branche, et suffisamment différenciées, sont admises comme preuve.

³ Trois choses louées comparables suffisent pour prouver le caractère usuel des loyers dans la localité ou dans le quartier.

Variante

Art. 269a, al. 2 et 3

² Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier au sens de l'al. 1, let. a, sont les loyers des habitations et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. Les règles suivantes s'appliquent :

- a. s'agissant de l'année de construction, sont considérées comme comparables :
 1. pour les choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits avant 1930 : les autres choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits avant 1930,
 2. pour les choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits après 1930 : les choses louées qui se trouvent dans des bâtiments construits vingt ans auparavant ou plus tard ;
- b. l'état et l'équipement sont évalués à l'aide de trois catégories (simple, bon, très bon) ;
- c. des statistiques officielles ou établies par la branche, et suffisamment différenciées, sont admises comme preuve.

³ Trois choses louées comparables suffisent pour prouver le caractère usuel des loyers dans la localité ou dans le quartier.

RS

¹ FF 2024

² FF 2024

³ RS 220

Art. 270, al. 1, let. a, et 1^{bis}

¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, 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 y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou

^{1bis} Le locataire doit en outre démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.

*Variante**Art. 270, al. 1, let. a*

¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, 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 y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux et que le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, ou

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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