

Révision de droit du bail

Comparaison entre le droit actuel, l'initiative et le contre-projet

Question	Droit actuel	Initiative "Pour des loyers loyaux"	Contre-projet
A quels objets la loi s'applique-t-elle? (Art. 253b)	Aux habitations et aux locaux commerciaux. En sont exclus les maisons individuelles et les appartements luxueux de 6 pièces ou plus.	Aux habitations et aux locaux commerciaux. En sont exclus les maisons individuelles et les appartements luxueux de 6 pièces ou plus.	Aux habitations et aux locaux commerciaux. Les locaux commerciaux des entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires de plus de 2,5 mio. de francs ou qui emploient au moins 20 personnes peuvent en être exclus. En sont également exclus les maisons individuelles et les appartements luxueux, dont la surface nette habitable dépasse 150 m ² .
Qu'est-ce qu'un loyer abusif? (Art. 269)	Le loyer rapporte un rendement excessif ou est basé sur un prix d'achat manifestement exagéré.	Le loyer rapporte un rendement excessif ou est basé sur des coûts exagérés.	Le loyer dépasse de plus de 15% les loyers comparatifs.
Comment le loyer initial est-il fixé? (sans changement de propriétaire) (Art. 270)	Les parties sont libres. Le locataire peut dénoncer le loyer comme étant abusif dans un délai de 30 jours s'il peut prouver qu'il est dans une situation difficile ou que le loyer a été considérablement augmenté.	Les parties sont libres. Le locataire peut contester le loyer comme loyer abusif dans un délai de 30 jours.	Les parties sont libres. Le locataire peut demander un contrôle du loyer sur la base des loyers comparatifs dans un délai de 30 jours.
Pour quelles raisons le loyer peut-il être modifié en cours de bail? (Art. 269)	Des adaptations sont possibles <ul style="list-style-type: none"> - en cas de variation du taux hypothécaire; - en cas de hausse des frais d'entretien et d'exploitation; - en cas de prestations supplémentaires; - pour compenser le renchérissement sur le capital exposé aux risques; - pour adapter le loyer aux loyers usuels du quartier ou de la localité. 	Des adaptations sont possibles <ul style="list-style-type: none"> - en cas de variation du taux hypothécaire lissé (la variation se calcule sur la base du taux hypothécaire moyen sur les 5 dernières années); - en cas de hausse des frais d'entretien et d'exploitation; - en cas de prestations supplémentaires; - pour maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques. 	Des adaptations sont possibles <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'inflation selon l'indice suisse des prix à la consommation. La moyenne de l'inflation des deux dernières années civiles peut être répercutée à 100% maximum; - en cas de prestations supplémentaires.

Question	Droit actuel	Initiative "Pour des loyers loyaux"	Contre-projet
Que se passe-t-il en cas de très forte inflation?	---	---	Le Conseil fédéral peut limiter l'augmentation des loyers si le taux d'inflation dépasse 5% pendant plus de 2 années consécutives (limite de plafond). (Art. 269c, al. 2)
Quelles sont les possibilités de contrôle pour le locataire? (Art. 270)	Le locataire peut demander une réduction du loyer si les bases de calcul ont changé de manière notable. Le locataire peut contester toute augmentation du loyer.	Le locataire peut demander une réduction du loyer si les bases de calcul ont changé de manière notable. Le locataire peut contester toute augmentation du loyer.	Le locataire peut demander tous les 5 ans un contrôle du loyer sur la base des loyers comparatifs. Le locataire peut contester toute augmentation du loyer.
En cas de rénovation, les augmentations de loyer doivent-elles être échelonnées?	Un échelonnement n'est pas obligatoire.	Un échelonnement n'est pas obligatoire.	Les augmentations de loyer ne doivent pas dépasser 20% par an. (Art. 269e)
Après un changement de propriétaire, quelles adaptations de loyer peuvent être faites?	Des adaptations de loyer sont possibles si elles ne sont pas basées sur un prix d'achat manifestement exagéré.	Une augmentation est possible si elle ne rapporte pas un rendement excessif ni n'est basé sur des coûts exagérés, mais elle ne doit pas dépasser 10% de l'ancien loyer par an.	Le loyer peut être augmenté dans le cadre des loyers comparatifs, mais l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 10% de l'ancien loyer par an. (Art. 269f)
Quand et comment les augmentations de loyer ou autres modifications doivent-elles être annoncées?	Au moins 10 jours avant le début du délai de préavis et au moyen d'une formule autorisée par le canton. (Art. 269d)	Au moins 10 jours avant le début du délai de préavis et au moyen d'une formule autorisée par le canton (vaut également pour le loyer initial).	Au moins 30 jours avant le début du délai de préavis et au moyen d'une formule autorisée par le canton. (Art. 269g)
Les réglementations en matière de loyers s'appliquent-elles aussi au secteur des logements d'utilité publique?	Pas de réglementation spéciale.	La loi peut prévoir des exceptions pour les maîtres d'ouvrage chargés de la construction de logements d'utilité publique, qui doivent garantir une protection égale contre les abus.	Pour les maîtres d'ouvrage chargés de la construction de logements d'utilité publique, le Conseil fédéral peut édicter des dispositions particulières pour réglementer la fixation des loyers. (Art. 269h)

Question	Droit actuel	Initiative "Pour des loyers loyaux"	Contre-projet
Quelle est la protection contre les congés? (Art. 271 - 273c)	Le congé peut être contesté s'il est abusif.	Le congé peut être contesté s'il n'est pas fondé sur un motif justifié. La charge de la preuve revient au bailleur.	Le congé peut être contesté s'il est abusif.
Quelles sont les compétences des autorités de conciliation? (Art. 274a)	Elles sont compétentes en matière de consignation des loyers, de protection contre des congés abusifs et de prolongation de bail.	Elles sont compétentes en matière de consignation des loyers, de protection contre les congés abusifs et de prolongation de bail.	Elles gardent leurs compétences actuelles, auxquelles s'ajoute celle de décider concernant tous les litiges portant sur une valeur litigieuse allant jusqu'à 5 000 francs.
Quelles dispositions transitoires doivent être observées?	---	Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance les dispositions d'exécution nécessaires jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi.	Lors de la première adaptation selon le nouveau droit, le loyer doit être également adapté au niveau actuel du taux hypothécaire. (Art. 3)