

## Code des obligations

### (Bail à loyer)

#### Modification du 13 décembre 2002

---

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,  
vu le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999<sup>1</sup>,  
arrête:

Le code des obligations<sup>2</sup> est modifié comme suit:

*Art. 253b, al. 2*

<sup>2</sup> Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 francs d'après les derniers comptes annuels ou emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les parties l'aient convenu. Elles ne s'appliquent pas non plus aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe d'une surface nette habitable de plus de 150 m<sup>2</sup>.

*Art. 269*

A. Loyers  
abusifs  
I. En général

<sup>1</sup> Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 % le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables. Les critères de comparaison sont en particulier la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux.

<sup>2</sup> La Confédération établit les loyers comparatifs selon les critères énoncés à l'al. 1 au moins une fois par an sur la base de statistiques des loyers ou d'autres instruments appropriés. Elle entend les cantons ainsi que les associations de locataires et de bailleurs ou les organisations défendant des intérêts semblables.

*Art. 269a*

II. Loyer initial

Le loyer initial est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 % le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux comparables au sens de l'art. 269.

<sup>1</sup> FF 1999 9127

<sup>2</sup> RS 220

*Art. 269b*

B. Augmen-  
tations de loyer.  
I. En général

Une augmentation de loyer est possible si :

- a. elle est fondée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269c);
- b. elle correspond aux recommandations d'un contrat-cadre;
- c. elle est fondée sur une convention d'échelonnement (art. 269d);
- d. une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise;
- e. elle est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269e).

*Art. 269c*

II. Selon l'indice  
suisse des prix à  
la consommation

<sup>1</sup> Le bailleur peut augmenter le loyer une fois l'an en proportion de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation en se référant, pour calculer l'augmentation, à la croissance moyenne des deux dernières années civiles précédant la communication de l'augmentation.

<sup>2</sup> Si le renchérissement annuel dépasse 5 % durant deux années consécutives, le Conseil fédéral ordonne une réduction appropriée du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers.

*Art. 269d*

III. Selon un  
échelonnement  
convenu ou en  
fonction du  
chiffre d'affaires

<sup>1</sup> 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;
- c. le montant de l'augmentation est fixé en francs.

<sup>2</sup> Sous réserve du droit de contester le loyer initial, le locataire ne peut pas contester un loyer échelonné ou la partie d'un loyer de locaux commerciaux qui dépend de l'évolution du chiffre d'affaires de l'entreprise.

*Art. 269e*

IV. En cas de  
prestations sup-  
plémentaires

<sup>1</sup> En cas de prestations supplémentaires, le bailleur peut en outre augmenter le loyer, pour autant que l'augmentation ne dépasse pas un taux permettant de couvrir de manière appropriée les intérêts, l'amortissement et les frais d'entretien découlant des investissements. Si l'augmentation dépasse 20 % du montant du loyer précédent, elle doit être échelonnée de telle sorte que l'augmentation annuelle ne dépasse pas 20 % de ce montant.

<sup>2</sup> Sont réputés prestations supplémentaires les investissements créant des plus-values, tels que l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires additionnelles et les réparations importantes, y compris les intérêts sur les fonds propres et les capitaux étrangers qui en résultent. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés à raison de 50 à 70 % comme des investissements créant des plus-values.

*Art. 269f*

V. En cas de changement de propriétaire

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'art. 269, al. 1, le maximum étant toutefois de 10 % par année du montant du loyer précédent.

*Art. 269g*

VI. Notification d'augmentations de loyers et d'autres modifications à charge du locataire

<sup>1</sup> Le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation conformément aux art. 269c à 269f. L'avis d'augmentation du loyer doit parvenir au locataire au moins 30 jours avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

<sup>2</sup> La notification de hausse de loyer doit être motivée.

<sup>3</sup> Une augmentation de loyer est nulle si:

- a. elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle;
- b. aucun motif n'est indiqué;
- c. elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

<sup>4</sup> Les al. 1 à 3 sont également 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.

<sup>5</sup> Lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu (art. 269d) ou en fonction du chiffre d'affaires (art. 269b, let. d), une communication écrite suffit.

*Art. 269h*

VII. Loyers des bailleurs d'utilité publique

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

*Art. 270*

C. Contestation du loyer  
I. Loyer initial

<sup>1</sup> Le locataire peut contester le loyer qu'il estime abusif auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à partir de la réception de la chose louée et exiger qu'il soit ramené au niveau admissible.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail.

*Art. 270a, titre marginal et al. 1*

II. En cours de bail  
1. Augmentation de loyer

<sup>1</sup> Le locataire peut contester auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification toute augmentation de loyer ou toute autre modification du contrat à son détriment s'il l'estime abusive et si:

- a. elle excède les limites prévues par les art. 269c à 269f;
- b. le loyer correspond aux recommandations d'un contrat-cadre et que celles-ci ne sont pas ou ne sont plus respectées.

*Art. 270b*

2. Contrôle du caractère abusif

<sup>1</sup> Le locataire peut exiger le contrôle du loyer selon l'art. 269, al. 1, pour la première fois après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans à compter de cette date.

<sup>2</sup> Ce contrôle s'effectue sur la base de loyers comparatifs pour les habitations et sur la base de trois objets comparables pour les locaux commerciaux.

<sup>3</sup> Le locataire peut en outre demander ce contrôle lorsque le loyer est augmenté à la suite d'un changement de propriétaire de la chose louée au sens de l'art. 269f.

*Art. 270c*

D. Validité du bail pendant la procédure de contestation

Le bail reste en vigueur sans changement:

- a. pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord, et
- b. pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

*Art. 270d et 270e*

*Abrogés*

*Art. 274, al. 2*

<sup>2</sup> Les dispositions de la procédure administrative fédérale ou cantonale sont applicables en cas de contestation de loyers d'habitations au sens de l'art. 253b, al. 3.

*Art. 274a, al. 1, let. c<sup>bis</sup> et al. 2, 2<sup>e</sup> phrase*

<sup>1</sup> Les cantons instituent des autorités cantonales, régionales, ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières:

<sup>c<sup>bis</sup></sup>. de trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs, si le canton n'a pas institué un tribunal des baux et loyers;

<sup>2</sup> ... A cet égard, il y a lieu de tenir compte des différentes catégories de bailleurs.

*Art. 274d, al. 3*

*Ne concerne que le texte allemand*

*Dispositions transitoires relatives à la révision du titre VIII  
du 13 décembre 2002*

*Art. 1*

Les contrats de bail dont la validité commence après l'entrée en vigueur de la présente modification sont soumis au nouveau droit.

*Art. 2*

<sup>1</sup> Les augmentations de loyer annoncées avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais prenant effet à une date ultérieure sont soumises à l'ancien droit.

<sup>2</sup> Sont également soumises à l'ancien droit les demandes de diminution de loyer émises avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais prenant effet à une date ultérieure.

*Art. 3*

<sup>1</sup> Le bailleur ne peut augmenter le loyer d'un bail ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification que s'il adapte en même temps le loyer précédent en fonction du taux hypothécaire faisant foi au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit si le loyer précédent est basé sur un taux hypothécaire plus élevé.

<sup>2</sup> Si en revanche le loyer est basé sur un taux hypothécaire inférieur à celui faisant foi au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification, le bailleur est en droit d'adapter le loyer en fonction de ce taux hypothécaire.

*Art. 4*

Les baux à loyer indexé ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification mais se terminant à une date ultérieure sont soumis à l'ancien droit.

*Art. 5*

Si le bail a débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification, l'indexation selon le nouveau droit est basée sur le niveau de l'indice au moment de cette entrée en vigueur.

*Art. 6*

Les baux ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la présente modification restent soumis à l'ancien droit en ce qui concerne l'art. 253b, al. 2.

II

<sup>1</sup> La présente loi est sujette au référendum.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 13 décembre 2002

Le président: Yves Christen  
Le secrétaire: Christophe Thomann

Conseil des Etats, 13 décembre 2002

Le président: Gian-Reto Plattner  
Le secrétaire: Christoph Lanz

Date de publication: 24 décembre 2002<sup>1</sup>

Délai référendaire: 3 avril 2003

<sup>1</sup> FF 2002 7652