

99.076 n Droit de bail dans le code des obligations. Révision partielle.

Projet du Conseil fédéral	Décision du Conseil national	Décision du Conseil des Etats	Décision du Conseil national
du 15 septembre 1999	du 11 décembre 2000	du 5 décembre 2001	du 5 juin 2002
2	<i>Adhésion au projet, sauf observation contraire</i>	<i>Adhésion à la décision du Conseil national, sauf observation contraire</i>	<i>Adhésion à la décision du Conseil des Etats, sauf observation contraire</i>

Droit actuel

Code des obligations

(Bail à loyer et à ferme)

Modification du

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999¹,

arrête:

Le code des obligations² est modifié comme suit:

Titre huitième:
Du bail à loyer

Chapitre premier:
Dispositions générales

Art. 253b

Art. 253b

Art. 253b, al. 2

2. Dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs

1 Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et s.) s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricoles et aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations ou de locaux commerciaux.

1 Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et s.) s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricoles et aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations ou de locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité.

1 Biffer (= maintenir le droit actuel)

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

2 Elles ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

3 Les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis à contrôle d'une autorité.

Droit actuel Conseil fédéral Conseil national Conseil des Etats Conseil national

Art. 259j C. Procédure Art. 259j Art. 259j

1 L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision quant aux prétentions des parties et à l'affectation des loyers.

1 L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle en prend acte.

Biffer

2 La partie qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive.

2 Si le locataire ne saisit pas le juge dans un délai de 30 jours, les loyers déposés en garantie sont acquis au bailleur.

Chapitre II Chapitre II: Titre Chapitre II: Titre

Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de lo-caux commerciaux

Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de lo-caux commerciaux

... et de lo-caux commerciaux de petites entreprises liées à une localité

Maintenir (= selon Conseil fédéral)

Art. 269

Art. 269

Art. 269

Art. 269

Art. 269

A. Loyers abusifs
I. Règle

A. Loyers abusifs

A. ...

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

¹ Les loyers sont abusifs lorsqu'ils dépassent de plus de 15 % les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

¹ Le loyer est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15% le loyer demandé pour des locaux d'habitation ou commerciaux de petites entreprises liées à une localité comparables. Les critères de comparaison sont la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux.

¹ ...
... locaux d'habitation ou commerciaux comparables. Les critères de comparaison ...

² La preuve que le loyer se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier peut être apportée par les loyers comparatifs pour les habitations et par la présentation de trois objets comparables pour les locaux commerciaux.

² Biffer

^{2bis} Le contrôle du loyer selon l'alinéa 1 peut être exigé par le locataire 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.

Droit actuel

Conseil fédéral

Conseil national

Conseil des États

Conseil national

^{2er} ...

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 de petites entreprises liées à une localité.

... pour les locaux commerciaux.

³ ...

La Confédération établit les loyers comparatifs selon l'al. 2 sur la base de statistiques des loyers ou d'autres instruments appropriés qui sont régulièrement actualisés. Elle entend pour ce faire les can- tons ainsi que les associa- tions de locataires et de bailleurs ou les organisa- tions défendant des inté- rêts semblables.

... se- lon l'al. 2 au moins une fois par an sur la base de sta- tistiques des loyers ou d'autres instruments ap- propriés. Elle entend ...

³ *Maintenir*

La Confédération veille à ce que les loyers compa- ratifs fassent réguliè- rement l'objet d'un relevé sta- tistique. Elle entend ...

⁴ ...

Sont notamment considé- rés comme des critères de comparaison détermi- nants la situation, la sur- face, l'état, l'équipement et l'âge des habitations. Les habitations au sens de l'art. 253b, al. 2 et 3, ne sont pas prises en compte.

..., al. 2 et 3, ainsi que les habitations louées par des coopérati- ves ou des collectivités pu- bliques ne sont pas prises en compte. Le Conseil fé- déral arrête la méthode de définition et de saisie des loyers comparatifs, notam- ment en ce qui concerne la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des habitations. En outre, il fixe:

⁴ *Biffer*

- a. la collecte et la gestion des données;
- b. la saisie uniforme de la superficie déterminante;
- c. la saisie uniforme des frais annexes compte tenu de dispositions contractuelles particulières.

5 La Confédération permet à toute personne intéressée la consultation des loyers comparatifs établis concernant un objet localif déterminé. A cet effet, elle peut prélever un émolument.

5 Biffer

5 Maintenir

Art. 269aa,

Abis. Loyer initial

Le loyer initial est réputé abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15% le loyer demandé pour des habitations ou des locaux commerciaux au sens de l'art. 269, pour autant qu'ils soient comparables.

Droit actuel	Conseil fédéral	Conseil national	Conseil des Etats	Conseil national
Art. 269a	Art. 269a	Art. 269a	Art. 269a	Art. 269a
II. Exceptions	B. Augmentations de loyer. I. En général			
Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:	1 Les augmentations de loyer sont possibles si elles:	1 Une augmentation de loyer est possible si:		
a. Se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;	a. sont fondées sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269b);	a. elle est fondée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269b);		
b. Sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;	b. visent un alignement sur les loyers comparatifs pour les habitations ou sur les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour les locaux commerciaux (art. 269d);	b. Biffer		
c. Se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;	c. correspondent aux recommandations d'un contrat-cadre;	c. elle correspond aux recommandations d'un contrat-cadre; elle est fondée sur une convention d'échelonnement (art. 269c);		c ^{er} . une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement ...
d. Ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;	d. sont justifiées par des prestations supplémentaires du bailleur.	d. elle est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269d).		

Droit actuel

- e. Ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. N'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Conseil fédéral

² Le nouveau loyer selon l'al. 1 ne doit pas être abusif au sens de l'art. 269.

Conseil national

² *Biffer*

En outre, le bailleur peut augmenter le loyer en se fondant sur le loyer demandé pour des habitations comparables selon l'article 269 après l'écoulement d'un délai de cinq ans à compter du début du bail, et ensuite de cinq ans en cinq ans.

Conseil des Etats

Conseil national

³ Des augmentations de loyers sont également possibles lorsqu'un échelonnement a été convenu (art. 269c) ou lorsqu'une convention prévoit que le loyer de locaux commerciaux dépend entièrement ou partiellement du chiffre d'affaires de l'entreprise.

³ *Biffer*

Art. 269b
B. Loyers indexés

Art. 269b

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

Art. 269b

II. ...

Art. 269b

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

¹ Si l'adaptation du loyer dépend de l'indice suisse des prix à la consommation, le loyer ne peut être majoré qu'une fois par an.

¹ Le bailleur peut augmenter le loyer une fois l'an en proportion 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.

² L'augmentation du loyer ne doit pas excéder les quatre cinquièmes du relèvement de l'indice sous réserve de l'al. 3.

² Biffer

³ 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.

³ Selon Conseil fédéral

Droit actuel	Conseil fédéral	Conseil national	Conseil des Etats	Conseil national
Art. 269c	Art. 269c		Art. 269c	
C. Loyers échelonnés	III. Selon un échelonnement convenu		III. ...	
Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:	Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:		¹ Les conventions ...	
a. Le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;	a. le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;		a. ...	
b. Le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an; et	b. le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an;		b. ...	
c. Le montant de l'augmentation est fixé en francs.	c. le montant de l'augmentation est fixé en francs.		c. ...	

² 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. 269d Art. 269d Art. 269d Art. 269d

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

IV. Sur la base de loyers comparatifs ou selon l'usage de la localité et du quartier

Biffer (voir art. 269e)

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.

¹ Les adaptations aux loyers comparatifs pour les habitations ou aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour les locaux commerciaux ne sont possibles que si le loyer n'a pas été majoré pendant quatre ans au moins dans le bail en cours.

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.

² L'augmentation de loyer ne doit pas excéder 20 % du loyer en vigueur quatre ans auparavant.

³ Les 1er et 2e alinéas 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.

Art. 269^{quies}

Art. 269^{quies}

IV. En cas de prestations supplémentaires

¹ Les augmentations de loyer consécutives à des prestations supplémentaires du bailleur peuvent s'élever à 20 pour cent au maximum, pour autant qu'elles ne dépassent pas un taux permettant de couvrir de manière appropriée les intérêts, l'amortissement et l'entretien des investissements.

² ...

Sont considérées comme prestations supplémentaires les investissements tels que l'agrandissement de la chose louée, des prestations accessoires additionnelles, ainsi que des réparations importantes avec les intérêts sur les capitaux étrangers et autres qui en résultent. Les frais de réparation importants peuvent être considérés comme travaux à plus-value à raison de 50 à 70 pour cent.

... peuvent être en principe considérés comme plus-value à raison de 50 à 70 pour cent.

Droit actuel

Conseil fédéral

Art. 269e

V. Procédé en cas d'augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat

¹ Le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation sous réserve de l'art. 269a. L'avis d'augmentation du loyer, dûment motivé, 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 L'augmentation de loyer est nulle si:

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

³ Les al. 1 et 2 sont également applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du loca-

Conseil des Etats

Art. 269e

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

¹ ...

... sous réserve des articles 269, alinéa 1, 269b, 269c et 269d. L'avis d'augmentation du loyer doit parvenir au locataire au moins 30 jours ...

^{1bis} La notification de hausse de loyer doit être motivée.

² Une augmentation de loyer ou une autre modification du contrat à charge du locataire est nulle lorsqu'elle :

- a. Elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle ;
- b. Une motivation manque complètement ;
- c. La notification comporte une menace ou une annonce de résiliation.

³ Les alinéas 1, ^{1bis} et 2 ...

... d'apporter au contrat d'autres modifications.
(Biffer le reste de l'alinéa)

Conseil national

Art. 269e

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

¹ ...

... sous réserve des articles 269, alinéa 1, 269b, 269c et 269d. L'avis d'augmentation du loyer doit parvenir au locataire au moins 30 jours ...

^{1bis} La notification de hausse de loyer doit être motivée.

² Maintenir (= selon Conseil fédéral)

² Une augmentation de loyer ou une autre modification du contrat à charge du locataire est nulle lorsqu'elle :

- a. Elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle ;
- b. Une motivation manque complètement ;
- c. La notification comporte une menace ou une annonce de résiliation.

³ Maintenir (= selon Conseil fédéral)

³ Les alinéas 1, ^{1bis} et 2 ...

... d'apporter au contrat d'autres modifications.
(Biffer le reste de l'alinéa)

Droit actuel

Conseil fédéral

taire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

⁴ Les augmentations de loyer consécutives à des investissements entraînant une plus-value de la chose louée ou à un transfert d'immeuble doivent être échelonnées dès qu'elles dépassent 20 % du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 20 % ne peut entrer en vigueur qu'après un délai d'une année au moins.

Conseil national

Conseil des Etats

Conseil national

^{3bis} Les augmentations de loyer en cas d'échelonnement convenu (art. 269c) ne doivent pas être notifiées.

^{3bis} Pour les augmentations de loyer ... (art. 269c), une communication écrite suffit.

⁴ ...

... ou à un changement de propriétaire doivent être échelonnées dès qu'elles dépassent 20 % du montant du loyer précédent. Une augmentation supérieure à 20 % ne peut entrer en vigueur qu'après un délai d'un an au moins.

⁵ *Biffer*

⁵ Il n'y a lieu de notifier au locataire, ni les augmentations de loyer qui interviennent selon un échelonnement convenu (art. 269c), ni celles qui, s'agissant d'un local commercial, sont indexées sur le chiffre d'affaires.

Droit actuel	Conseil fédéral	Conseil national	Conseil des Etats	Conseil national
Art. 270	Art. 270		Art. 270	
E. Contestation du loyer I. Demande de diminution du loyer 1. Loyer initial	C. Contestation du loyer et de l'augmentation de loyer 1. Loyer initial		C. Contestation du loyer	
<p>¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 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:</p> <p>a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou</p> <p>b. Si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.</p>	<p>¹ Si le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens de l'art. 269, 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:</p> <p>a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou</p> <p>b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent, pour la même chose.</p>		<p>¹ Le locataire peut contester le loyer qu'il estime abusif auprès des autorités 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.</p>	
<p>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'article 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.</p>	<p>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. 269e pour la conclusion de tout nouveau bail.</p>			

Droit actuel **Conseil fédéral** **Conseil national** **Conseil des Etats** **Conseil national**

Art. 270a

Art. 270a, titre marginal et al. 1

Art. 270a, ...

Art. 270a, ...

2. En cours de bail

II. En cours de bail

¹ Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

¹ Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation si:

a. l'indice suisse des prix à la consommation a baissé;

b. le loyer dépasse les loyers comparatifs pour une habitation, ou les loyers usuels dans la localité et dans le quartier pour des locaux commerciaux au sens de l'art. 269;

c. pour des locaux commerciaux le loyer dépend par convention du chiffre d'affaires de l'entreprise et que celui-ci a baissé;

d. le loyer correspond aux recommandations d'un contrat-cadre et que celles-ci ne sont pas ou ne sont plus respectées.

¹ Le locataire peut contester une augmentation de loyer ou toute autre modification du contrat à sa charge qu'il estime abusive auprès des autorités de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification

a. lorsqu'elle excède les limites prévues par l'art. 269a ;

b. Biffer

c. Biffer

³ Le 2e alinéa n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution.

Droit actuel **Conseil fédéral** **Conseil national** **Conseil des États** **Conseil national**

Art. 270b
II. Contestation des augmentations de loyer et des autres modifications unilatérales du contrat

Art. 270b
Abroger

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

² Le 1^{er} alinéa est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

III. Augmentations de loyer

¹ Le locataire peut contester une augmentation de loyer devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis d'augmentation si elle n'est justifiée par aucun des motifs d'augmentation mentionnés à l'art. 269a ou si elle est abusive au sens de l'art. 269.

Art. 270c
III. Contestation des loyers indexés

Art. 270c
Biffer (= abroger)
(voir art. 269c, al. 2)

Sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

IV. Loyers échelonnés et loyers liés au chiffre d'affaires

Sous réserve de la contestation du 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.

Droit actuel	Conseil fédéral	Conseil national	Conseil des Etats	Conseil national
<p>Art. 270d IV. Contestation des loyers échelonnés</p> <p>Sous réserve de la contestation du foyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.</p>	<p>Art. 270d</p> <p>D. Validité du bail pendant la procédure de contestation</p> <p>Le bail reste en vigueur sans changement:</p> <p>a. pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord, et</p> <p>b. pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisoires ordonnées par le juge.</p>		<p>Art. 270d</p> <p>Ne concerne que le texte allemand</p>	
<p>Art. 270e</p> <p>F. Validité du bail pendant la procédure de contestation</p> <p>Le bail reste en vigueur sans changement:</p> <p>a. Pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord;</p> <p>b. Pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.</p>	<p>Art. 270e</p> <p>Abrogé</p>			

Droit actuel

Chapitre IV:
Autorités et procédure

Art. 274

A. Principe

Les cantons désignent les autorités compétentes et règlent la procédure.

Chapitre IV:
Autorités et procédure

Art. 274

A. Principe

¹ Les cantons désignent les autorités compétentes et règlent la procédure.

² 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

B. Autorité de conciliation

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

- a. De conseiller les parties;
- b. De tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
- c. De rendre les décisions prévues par la loi;

Art. 274a

B. Autorité de conciliation

¹ Les cantons instituent des autorités cantonales, régionales, ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux d'objets immobilières:

- a. de conseiller les parties;
- b. de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
- c. de rendre les décisions prévues par la loi; l'autorité de conciliation tranche tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs;

1 ...

c. ...

... 5000 francs, à l'exception des cantons ayant institué un Tribunal des baux et loyers;

d. De transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante; e. De faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

d. de transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante; e. de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

² Bailleurs et locataires sont représentés paritairement au sein des autorités de conciliation par l'intermédiaire de leurs associations ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables.

² Bailleurs et locataires sont représentés paritairement au sein des autorités de conciliation par l'intermédiaire de leurs associations ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables. A cet égard, il y a lieu de tenir compte des différentes catégories de bailleurs.

³ Les cantons peuvent désigner comme autorité de conciliation les organes paritaires prévus dans des contrats-cadres ou dans des conventions semblables.

³ Les cantons peuvent désigner comme autorité de conciliation les organes paritaires prévus dans des contrats-cadres ou dans des conventions semblables.

Droit actuel	Conseil fédéral	Conseil national	Conseil des Etats	Conseil national
<p>Art. 274d</p> <p>E. Procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux</p>	<p>Art. 274d</p> <p>E. Procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux</p>	<p>Art. 274d</p>	<p>Art. 274d</p> <p>E. Procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité</p>	<p>Art. 274d</p> <p>E. Maintenir (= selon Conseil fédéral)</p>
<p>I. Principe</p>	<p>I. Principe</p>		<p>I. Principe</p>	
<p>¹ Les cantons prévoient une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux.</p>	<p>¹ Les cantons prévoient une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux.</p>		<p>1 ...</p>	<p>¹ Maintenir (= selon Conseil fédéral)</p>
<p>² La procédure devant l'autorité de conciliation est gratuite; la partie téméraire peut cependant être condamnée à supporter tout ou partie des émoluments et frais judiciaires et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens.</p>	<p>² La procédure devant l'autorité de conciliation est gratuite; la partie téméraire peut cependant être condamnée à supporter tout ou partie des émoluments et frais judiciaires et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens.</p>		<p>... sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux de petites entreprises liées à une localité.</p>	
<p>³ L'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.</p>	<p>³ La procédure judiciaire est gratuite pour les litiges concernant les congés abusifs et pour les litiges résultant du contrat de bail dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 20 000 francs; le montant de la demande détermine la valeur litigieuse, sans égard aux conclusions reconventionnelles.</p>			<p>³ Biffer</p>

Droit actuel

Conseil fédéral

⁴ En cas de litige au sens de l'al. 3, les parties n'ont à supporter ni émoluments ni frais judiciaires; toutefois, le juge peut condamner l'une des parties à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens; il peut infliger une amende à la partie téméraire et mettre à sa charge tout ou partie des émoluments et frais judiciaires.

⁵ L'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

II

Dispositions transitoires

Art. 1

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

Conseil national

⁴ Biffer

Conseil des Etats

Conseil national

II

Art. 1

A l'exception des dérogations prévues par les dispositions suivantes, tous les baux sont soumis au nouveau droit.

II

Art. 1

Maintenir
(= selon Conseil fédéral)

Droit actuel

Conseil fédéral

Art. 2

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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.

Conseil national

Art. 2

¹ Les augmentations de loyer et autres modifications de bail à charge du locataire annoncées ...

Conseil des Etats

Art. 2

Maintenir
(= selon Conseil fédéral)

Conseil national

Art. 3

Maintenir
(= selon Conseil fédéral)

¹ Si les parties ont convenu que le loyer serait échelonné ou indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, les adaptations de loyer sont soumises à l'ancien droit tant que cette clause d'indexation ou d'échelonnement est applicable selon la convention des parties.

² Si le bail dure au-delà du terme d'une modification de loyer par indexation ou échelonnement, le nouveau droit s'applique.

Droit actuel

Conseil fédéral

³ Les adaptations de loyer selon les al. 1 et 2 sont soumises à l'ancien droit.

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

¹ La Confédération établit, dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification, des statistiques des loyers ou des instruments comparables au sens de l'art. 269, al. 2.

Conseil national

³ Biffer

Art. 4

Une révision du montant du loyer calculé sur la base des loyers comparatifs ne peut être demandée par le locataire et le propriétaire après l'entrée en vigueur de la présente loi qu'après l'écoulement de cinq années depuis le début du bail.

Art. 4

Maintenir
(= selon Conseil fédéral)

Conseil national

Art. 6

¹ Biffer

Modèle LUV

pour le calcul des loyers usuels du marché lors de négociations de conciliation

Documentation pour l'exposé présenté le 23 octobre 2001 dans le cadre des journées du logement à Granges

Base théorique

Le modèle LUV est basé sur théorie du lieu d'habitation, de l'utilisation et de la valeur foncière (théorie LUV) que l'auteur a développée dans sa thèse en 1973 et qu'il enseigne depuis 1976 à l'EPFZ.

L'application pratique de cette théorie va de l'analyse et optimisation des extensions d'espaces en aménagement du territoire à l'analyse et prévision du développement du marché des terrains constructibles et des logements locatifs.

La conception de modèles spécifiques pour le marché du logement s'est déroulée dans le cadre de travaux de recherche menés pour l'Office fédéral du logement.

Modèle pour le calcul des loyers usuels du marché

Le système général d'information et d'analyse LUV est installé depuis plusieurs années à l'Office fédéral du logement et est consulté quotidiennement pour l'exécution des différentes tâches de l'office. Le modèle LUV servant à calculer les loyers usuels du marché met en corrélation les loyers effectifs pratiqués sur le marché et les caractéristiques des logements et des lieux d'habitation concernés.

Sur 20 000 km² de lieux de référence en Suisse, le modèle recense la principale caractéristique de lieu d'habitation, le potentiel socio-économique, auquel vient s'ajouter la qualité de l'environnement pour chaque logement. Le loyer d'un certain type de logement (selon l'âge et la taille) dépend linéairement de la somme de ces deux caractéristiques de lieu d'habitation. Les droites des loyers résultant de l'analyse de régression peuvent servir de référence pour établir le loyer usuel du marché (voire les graphiques suivants).

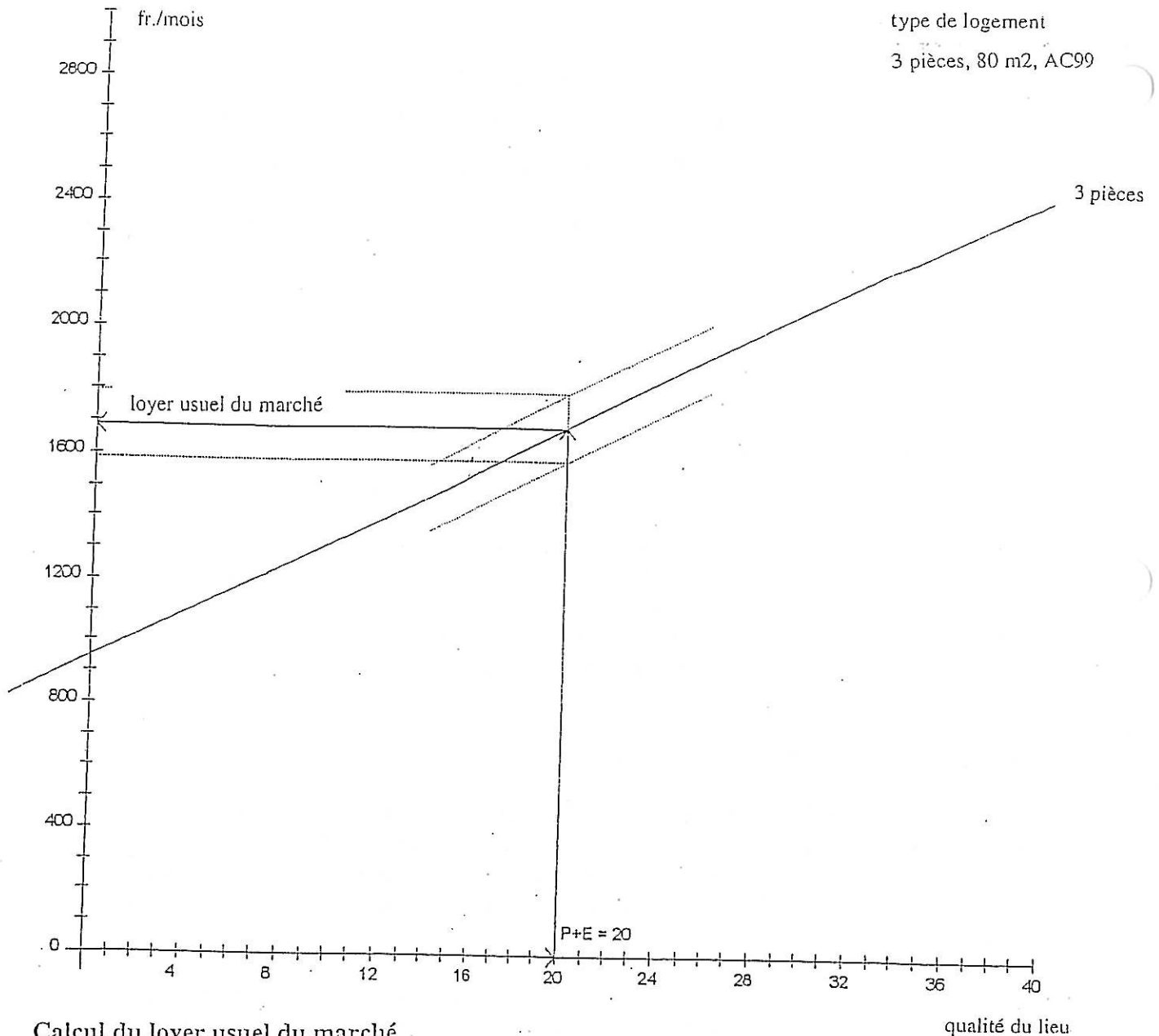
Ce modèle a été testé en pratique par les autorités de conciliation du district de Berne et y a donné de bons résultats. Sur proposition de la Commission aux affaires juridiques du Conseil national dans le cadre du débat sur la révision du droit du bail suisse, l'expérience a été généralisée en 2000. Actuellement, le modèle est développé afin qu'il puisse s'adapter à toutes les utilisations et à tous les types de logements.

Auteur:

Martin Geiger, architecte diplômé ETH/SIA

Büro für Planungstechnik, General-Guisan-Quai 30, Zurich,

tél.: 01 281 24 34, e-mail: geiger@arch.ethz.ch



Calcul du loyer usuel du marché

Exemple:

type de logement: 3,5 pièces, 80 m², AC99
caractéristiques du lieu d'habitation: P = 16, E = +4

Réponse du système:

loyer usuel du marché: 1690 fr./mois, sans FA
intervalle 95%: +/- 105 fr./mois

Droite des loyers:

La ligne de régression résultant de l'analyse de corrélation et de régression du marché réel (en fonction du type de logement, des caractéristiques de lieu d'habitation et des loyers réels). 95% de tous les loyers observés se situent dans l'intervalle susmentionné. Les autres loyers peuvent être qualifiés de non usuels, exceptionnellement élevés ou peu élevés. Cette analyse du marché est actualisée tous les six mois.

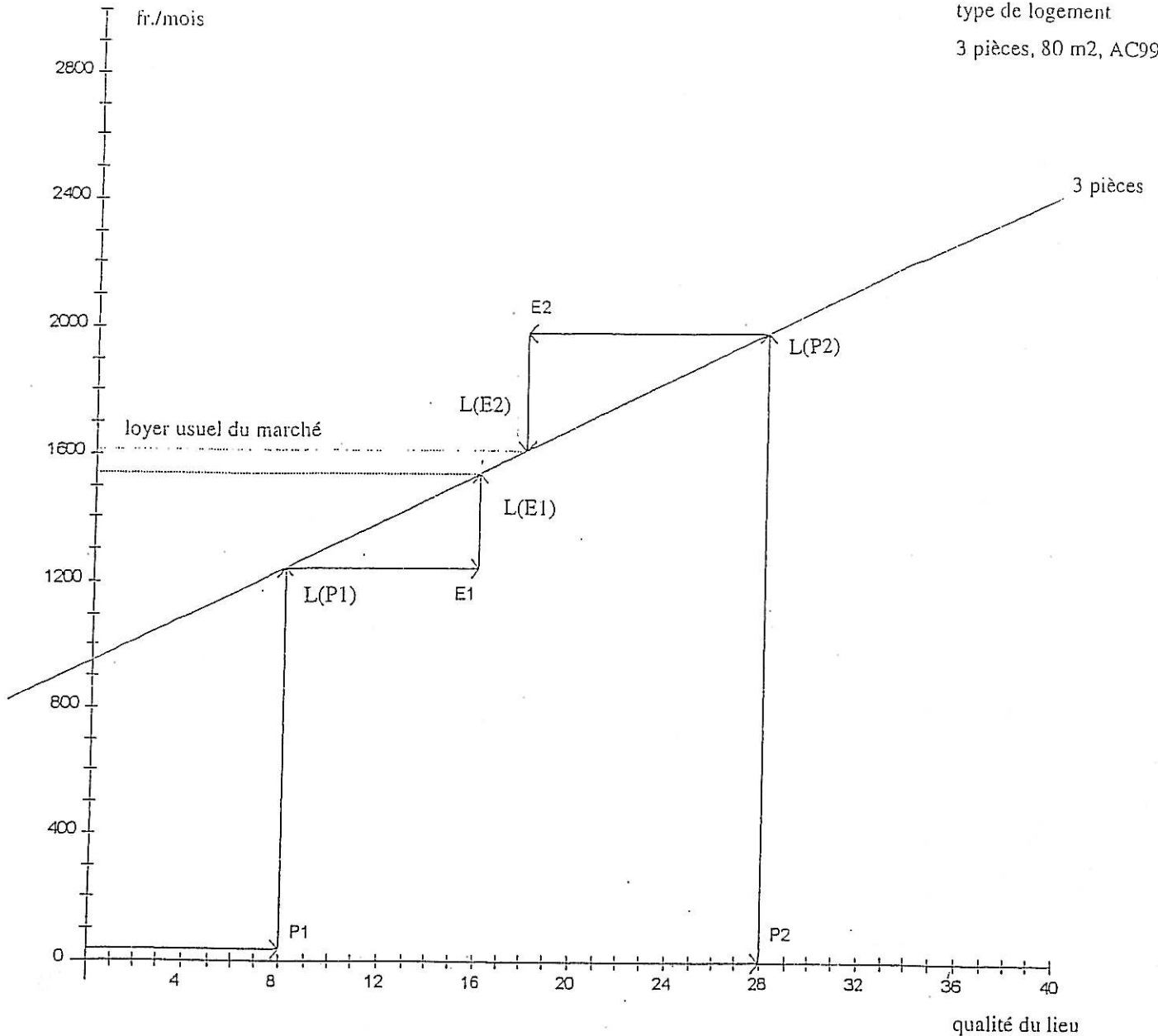
Type de logement:

nombre de pièces, surface habitable nette, année de construction

Caractéristiques de lieu d'habitation:

potentiel socio-économique P = accessibilité aux emplois dans le secteur des services,
qualité de l'environnement E = somme des influences agréables (positives) et désagréables (négatives) de l'environnement.

Les potentiels socio-économiques et les qualités de l'environnement dans toute la Suisse sont recalculés et actualisés tous les six mois.



Analyse des composantes selon les caractéristiques de lieu d'habitation

But de l'analyse:

Si une valeur (loyer usuel) résultant du calcul LUV suffit en soi pour l'information générale, elle doit être fondée et pouvoir être justifiée lors des négociations menées par des autorités de conciliation. Il est alors recommandé d'expliquer aux parties les différentes composantes du loyer. Le graphique illustre la différenciation selon les caractéristiques de lieu d'habitation. Des analyses similaires sont également possibles avec les caractéristiques de logement.

Composantes du loyer:

P1 = le potentiel socio-économique du lieu d'habitation 1 constitue une part du loyer L(P1)

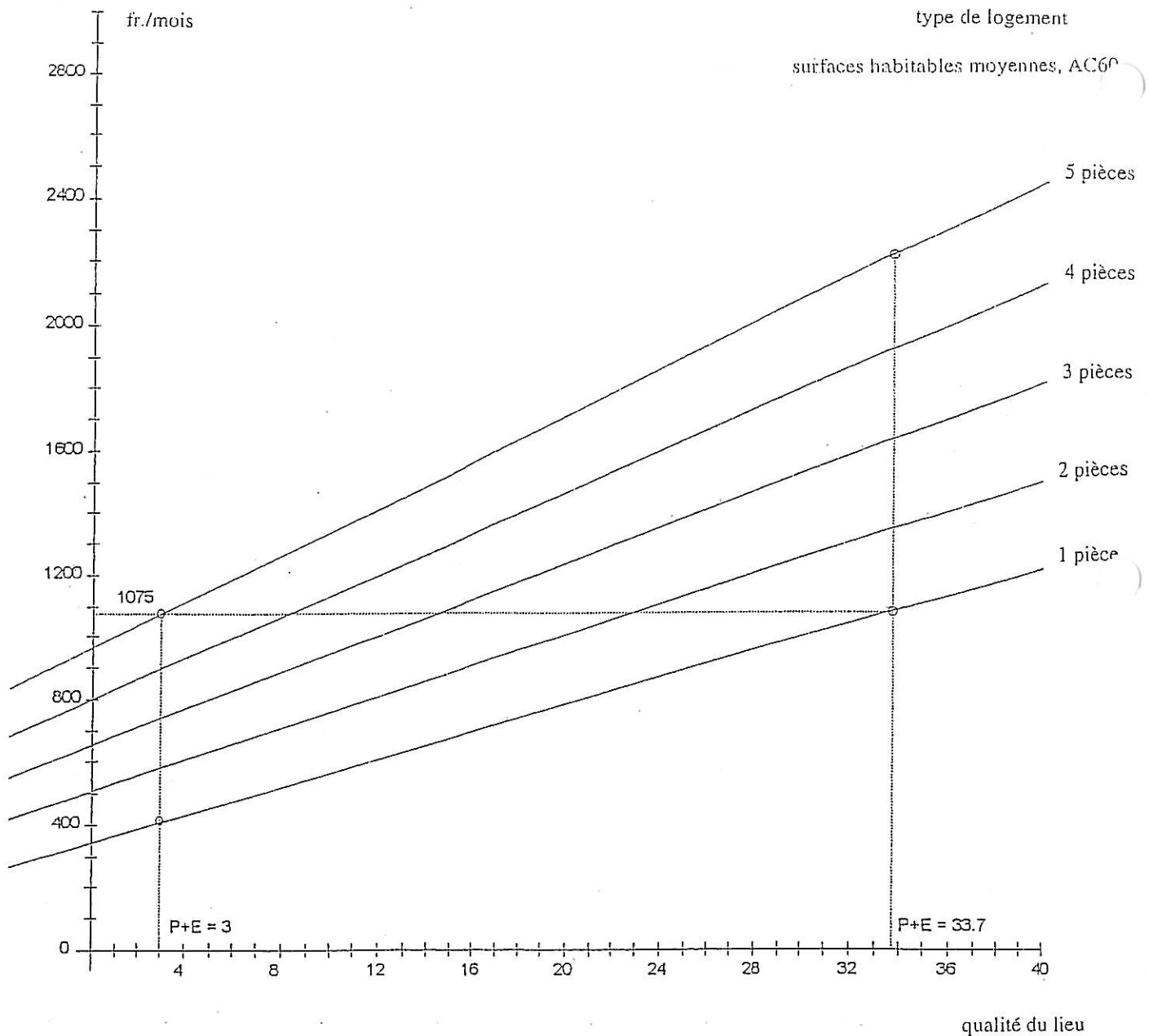
E1 = la bonne qualité de l'environnement du lieu d'habitation 1 constitue une part en plus du loyer L(E1)

P2 = le potentiel socio-économique du lieu d'habitation 2 constitue une part du loyer L(P2)

E2 = la mauvaise qualité de l'environnement du lieu d'habitation 2 constitue une part en moins du loyer L(E2)

Commentaire:

Cet exemple montre comment on peut obtenir des loyers usuels très proches pour deux lieux d'habitation très différents, lorsque la qualité d'un premier lieu d'habitation avec un faible potentiel socio-économique peut être améliorée par la bonne qualité de son environnement tandis que celle d'un second lieu d'habitation avec un fort potentiel socio-économique peut être détériorée par la mauvaise qualité de son environnement. L'inverse est également possible: dans un même quartier, des caractéristiques de lieux d'habitation différentes peuvent entraîner des loyers très différents. Les échelles de loyers conventionnelles n'apportent aucune explication à ce phénomène.



Analyse des composantes selon les caractéristiques de logement

Types de logement:

Les cinq droites des loyers correspondent à des logements anciens (année de construction 1960) avec des surfaces habitables moyennes. Ils se différencient par leur nombre de pièces.

Caractéristiques de lieu d'habitation:

Les loyers sont calculés sur deux lieux d'habitation différents: dans un premier lieu d'habitation de faible qualité $P + E = 3$ et dans un second lieu d'habitation de qualité élevée $P + E = 33,7$. Les intersections des perpendiculaires à l'axe des caractéristiques et des droites des loyers indiquent les loyers usuels pour les différents types de logement.

Commentaire:

Les caractéristiques de logement, d'une part, et les caractéristiques de lieu d'habitation, d'autre part, interviennent ensemble sur la formation du loyer usuel du marché. C'est pourquoi la différence entre le loyer d'un 1 pièce et celui d'un 5 pièces est plus importante dans un lieu d'habitation de qualité élevée que dans un lieu d'habitation de faible qualité.

Evaluer un logement en soi, sans tenir compte du lieu d'habitation, est inutile. Pour 1075 fr./mois, par exemple, on peut trouver sur le marché aussi bien un vieux 5 pièces dans un lieu d'habitation de faible qualité qu'un 1 pièce dans un lieu d'habitation de qualité élevée.

Comme le montrent les expériences pratiques, le fait de révéler la logique du marché dans son ensemble joue un rôle déterminant lors des conciliations et du règlement des litiges.