

16.451 *n* Iv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité

17.493 *n* Iv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante

Droit en vigueur

Avant-projet de la Commission des affaires juridiques du Conseil national

du 20 décembre 2023

Majorité

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

Ne pas entrer en matière

Code des obligations

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

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:

1 FF 2024 ...

2 FF 2024 ...

Droit en vigueur

**Avant-projet de la commission du
Conseil national**

I

Le code des obligations³ est modifié comme
suit :

Art. 269a

Art. 269a, al. 2 et 3

II. Exceptions

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- 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;
- 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.

Variante

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 :

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 :

³RS 220

Droit en vigueur

**Avant-projet de la commission du
Conseil national**

- | | |
|---|---|
| <p>a. s'agissant de l'année de construction, sont considérées comme comparables :</p> <ol style="list-style-type: none">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 ; <p>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 ;</p> <p>c. des statistiques officielles ou établies par la branche, et suffisamment différenciées, sont admises comme preuve.</p> <p>³ Trois choses louées comparables suffisent pour prouver le caractère usuel des loyers dans la localité ou dans le quartier.</p> | <p>a. s'agissant de l'année de construction, sont considérées comme comparables :</p> <ol style="list-style-type: none">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 ; <p>b. l'état et l'équipement sont évalués à l'aide de trois catégories (simple, bon, très bon) ;</p> <p>c. des statistiques officielles ou établies par la branche, et suffisamment différenciées, sont admises comme preuve.</p> <p>³ Trois choses louées comparables suffisent pour prouver le caractère usuel des loyers dans la localité ou dans le quartier.</p> |
|---|---|

Droit en vigueur

Art. 270

E. Contestation du loyer

I. Demande de diminution du loyer

1. Loyer initial

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 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
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

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. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

Avant-projet de la commission du Conseil national

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.

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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

Variante

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