

CODE DES OBLIGATIONS

Chapitre II: Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux.

Art. 269. Loyers abusifs. I. Règle.

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.

Art. 269a. II. Exceptions.

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

- Se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- Sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- Se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- 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;
- Ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- 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.

Art. 269b. B. Loyers indexés.

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.

Art. 269c. C. Loyers échelonnés.

Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:

- Le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;
- Le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an; et
- Le montant de l'augmentation est fixé en francs.

Art. 269d. D. Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur.

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.

2. Les majorations de loyer sont nulles lorsque:

- Elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
- Les motifs ne sont pas indiqués;
- Elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

3. Les 1^{er} et 2^e 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. 270. E. Contestation de 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 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:

- 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
- 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'article 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a. 2. 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.

2. Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

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

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

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.

Art. 270c. III. Contestation des loyers indexés.

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.

Art. 270d. IV. Contestation des loyers échelonnés.

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.

Art. 270e. F. Validité du bail pendant la procédure de contestation.

Le bail reste en vigueur sans changement:

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

CODE PÉNAL

Art. 325bis. Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux.

Celui qui, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation du bail, l'aura empêché ou aura tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le code des obligations, celui qui, de manière illicite, aura appliqué ou tenté d'appliquer un loyer ou aura fait valoir ou tenté de faire valoir d'autres prétentions à la suite de l'échec de la tentative de conciliation ou à la suite d'une décision judiciaire, sera, sur plainte du locataire, puni des arrêts ou de l'amende.