



Droit du bail: système «dualiste» Vue synthétique des points essentiels de la révision

Objet	Indexation du loyer	Loyer basé sur les coûts
Champ d'application	Locaux d'habitation, à l'exception des appartements et maisons individuelles de luxe d'une surface habitable nette de plus de 150 m ² . Locaux commerciaux, à moins que les parties n'en conviennent autrement.	Locaux d'habitation, à l'exception des appartements et maisons individuelles de luxe d'une surface habitable nette de plus de 150 m ² . Locaux commerciaux, à moins que les parties n'en conviennent autrement.
Définition du loyer abusif	Dépassement considérable par rapport au loyer comparatif.	Dépassement par rapport au rendement adéquat (loyer brut rapporté à la valeur d'investissement déterminante).
Calcul du loyer comparatif	Fondé sur des méthodes scientifiques reconnues. Les critères de comparaison sont en particulier la situation, la surface, l'état, la période de construction et l'équipement des locaux.	
Calcul du rendement brut adéquat		Le rendement brut est adéquat lorsqu'il correspond au taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié chaque trimestre par la Banque nationale suisse, augmenté d'un supplément pour les frais d'entretien dépendant de l'âge de l'objet, d'un supplément pour les frais d'exploitation et d'administration et d'un supplément pour les risques de 0,3%. Le montant du supplément pour les frais d'exploitation dépend du report des frais accessoires sur les locataires.
Calcul de la valeur d'investissement déterminante		La valeur d'investissement déterminante correspond au coût du terrain et de la construction ou au prix d'achat, pour autant que celui-ci ne soit pas manifestement exagéré, augmentés des dépenses créant une plus-value et d'une compensation du renchérissement rapportée au montant des fonds propres. Si ces chiffres ne sont pas connus ou si les coûts sont manifestement exagérés, on se fonde sur la valeur d'assurance de l'immeuble, corrigée des frais d'aménagement extérieur de l'immeuble et de la dépréciation due à l'âge, à laquelle s'ajoute un supplément pour le coût du terrain. Si, exceptionnellement, ces valeurs ne peuvent pas être déterminées, on procède à une expertise de la valeur réelle.
Fixation du loyer initial	Fixé librement, mais le locataire peut, de manière générale, le contester en invoquant le loyer comparatif. Le loyer initial est abusif s'il excède ce dernier de 15% pour les bâtiments de 30 ans et plus ou de 10% pour les bâtiments plus récents. Si le bâtiment a été rénové, on fixe une année de construction déterminante sur le plan économique.	Fixé librement, mais le locataire peut, de manière générale, le contester en invoquant un rendement brut excessif.

Adaptations ordinaires du loyer	<p>Le loyer peut être adapté une fois par an à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, à concurrence de 80% pour les locaux d'habitation et de 100% pour les locaux commerciaux.</p> <p>Une adaptation est possible au plus tôt après 12 mois, à compter depuis le début du bail ou depuis la dernière indexation du loyer.</p>	<p>Le loyer peut être adapté à l'évolution des coûts. Sont déterminants l'évolution du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié chaque trimestre par la Banque nationale suisse, le renchérissement rapporté au montant des fonds propres et l'évolution des frais d'entretien et des frais d'exploitation et d'administration inclus dans le loyer.</p> <p>Pour ces derniers, on peut se fonder sur un forfait fixé par le Conseil fédéral ou sur l'évolution effective des coûts.</p>
Choix et changement de méthode d'adaptation du loyer	<p>Si les parties n'ont pas convenu d'une méthode, c'est l'indexation du loyer qui s'applique.</p> <p>Sauf en cas de changement de propriétaire, il n'est pas possible de changer de méthode en cours de bail.</p>	<p>Si les parties n'ont pas convenu d'une méthode, c'est l'indexation du loyer qui s'applique.</p> <p>Sauf en cas de changement de propriétaire, il n'est pas possible de changer de méthode en cours de bail.</p>
Contrôle périodique du loyer par le locataire et le bailleur	<p>Les deux parties ne peuvent pas demander de contrôle du loyer selon la méthode absolue en cours de bail.</p>	<p>Le bailleur peut adapter le loyer à intervalles de sept ans en fonction du rendement brut adéquat.</p> <p>Parallèlement, le locataire peut demander un contrôle et une réduction du loyer à intervalles de sept ans et en cas de changement de propriétaire, si le loyer excède le rendement brut adéquat.</p>
Adaptation du loyer suite à un changement de propriétaire	<p>Le nouveau bailleur ne peut augmenter le loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans.</p> <p>Le loyer ne peut être augmenté qu'à concurrence du loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables.</p>	<p>Le nouveau bailleur ne peut augmenter le loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans.</p> <p>Le loyer ne peut être augmenté que si l'augmentation ne repose pas sur un prix d'achat manifestement exagéré.</p>
Report des prestations supplémentaires	<p>S'il fournit des prestations supplémentaires, le bailleur peut augmenter le loyer dans les limites du rendement brut adéquat rapporté au montant des investissements pouvant être pris en compte.</p> <p>Des possibilités de report plus généreuses seront fixées dans l'ordonnance en cas d'améliorations écologiques.</p>	<p>S'il fournit des prestations supplémentaires, le bailleur peut augmenter le loyer dans les limites du rendement brut adéquat rapporté au montant des investissements pouvant être pris en compte.</p> <p>Des possibilités de report plus généreuses seront fixées dans l'ordonnance en cas d'améliorations écologiques.</p>
Réserves	<p>Les réserves ne sont pas autorisées au moment de la conclusion du bail.</p>	<p>Les réserves ne sont pas autorisées au moment de la conclusion du bail.</p>
Dispositions transitoires	<p>Pour les baux conclus sous l'ancien droit, si les parties n'ont pas, dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la modification du CO, convenu par écrit d'indexer le loyer, les adaptations du loyer se basent sur les coûts.</p> <p>Avant toute augmentation: adaptation du loyer au taux hypothécaire de référence fixé par le Conseil fédéral.</p>	<p>Pour les baux conclus sous l'ancien droit, si les parties n'ont pas, dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la modification du CO, convenu par écrit d'indexer le loyer, les adaptations du loyer se basent sur les coûts.</p> <p>Avant toute augmentation: adaptation du loyer au taux hypothécaire valable au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit.</p>