



# Table des matières

<b>1. Contrôle et surveillance des loyers de 1911 à 1970.....</b>	<b>4</b>
1.1 Code des obligations et droit d'urgence .....	4
1.2 Le droit d'urgence en matière de bail à loyer de 1914 à 1926.....	4
1.3 Le droit d'urgence durant la Seconde guerre mondiale.....	5
1.4 Contrôle et surveillance des loyers de 1946 à 1970.....	5
<b>2. L'AFMSL et les travaux préparatoires relatifs à la révision du droit du bail de 1972 à 1990 .....</b>	<b>6</b>
2.1 La base constitutionnelle .....	6
2.2 L'adoption de l'AMSL .....	6
2.3 Les efforts de révision .....	7
2.4 Le message du Conseil fédéral du 27 mars 1985.....	7
<b>3. Le droit du bail du 1<sup>er</sup> juillet 1990 .....</b>	<b>8</b>
3.1 Les principes de la révision .....	8
3.2 Les nouveautés .....	8
3.3 La méthode d'adaptation des loyers dans le droit du bail à partir du 1 <sup>er</sup> juillet 1990 .....	9
<b>4. Les efforts de révision entre 1990 et 2004 .....</b>	<b>9</b>
4.1 Interventions visant à modifier le droit du bail de 1990 à 1997 .....	9
4.2 L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» du 14 mars 1997.....	10
4.3 Le contre-projet indirect .....	10
4.3.1 La genèse du projet .....	10
4.3.2 Le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999.....	11
4.3.3 Les délibérations parlementaires.....	11
4.4 Le rejet de l'initiative populaire et du contre-projet indirect.....	12
<b>5. La déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer .....</b>	<b>12</b>
5.1 Les bases légales .....	12
5.2 Les contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale.....	13
5.3 Le renouvellement de la force obligatoire générale.....	13
<b>6. Les modifications interviennent d'abord uniquement au niveau de l'ordonnance (2004-2008) .....</b>	<b>13</b>
6.1 Et après ?.....	13
6.1.1 Le modèle dualiste.....	13
6.1.2 Les principes du nouveau projet.....	14
6.1.3 Les résultats de la procédure de consultation .....	14
6.2 La révision de l'OBLF .....	15

<b>7. Le passage à l'indexation ? .....</b>	<b>15</b>
7.1 L'élaboration d'un nouveau projet .....	15
7.2 Le consensus des organisations de bailleurs et de locataires.....	15
7.3 La procédure de consultation.....	16
7.4 Le message.....	16
7.5 Le refus des Chambres fédérales.....	17
<b>8. Le droit du bail depuis 2010 .....</b>	<b>17</b>
8.1 Importance accrue du taux d'intérêt de référence.....	17
8.2 La procédure en droit du bail: du CO au CPC.....	18
8.3 Complément apporté à l'OBLF relatif aux investissements créant une plus-value.....	18
<b>Bibliographie .....</b>	<b>20</b>
Documentation .....	20
Ouvrages spécialisés .....	20

## 1. Contrôle et surveillance des loyers de 1911 à 1970

### 1.1 Code des obligations et droit d'urgence

En 1911, les dispositions du code des obligations (CO) concernant le bail à loyer sont pour l'essentiel reprises telles quelles du CO de 1881. Elles régissaient la définition et la forme du bail à loyer, les obligations des parties contractantes, ainsi que l'expiration du bail. La révision de 1911 n'apporte que peu de développements. Elle accorde en particulier un droit de résiliation au locataire en cas de défauts d'insalubrité, mais ne prévoit pas de protection contre des congés et des loyers abusifs.

Ce n'est qu'en 1970 que les dispositions du droit du bail contenues dans le CO de 1911 sont révisées par l'adoption de dispositions sur la prolongation du contrat de bail. Mais l'idée d'un droit du bail qui ne varie pas ne reflète pas la réalité concrète. En effet, les dispositions de droit privé du droit du bail sont régulièrement restreintes par des prescriptions de droit public relevant du droit d'urgence.

C'est seulement entre 1912 et 1914 et entre 1926 et 1936 qu'elles s'appliquent sans intervention du droit public. Les autres années, on use du droit d'urgence pour contrôler et surveiller les loyers.

La compétence législative de la Confédération dans le domaine de la protection des locataires se fonde à cette époque sur les pleins pouvoirs octroyés au Conseil fédéral pendant la guerre, puis sur différents arrêtés fédéraux (additifs constitutionnels).

### 1.2 Le droit d'urgence en matière de bail à loyer de 1914 à 1926

De 1914 à 1926, le Conseil fédéral prend les mesures d'urgence suivantes:

- *Arrêté du Conseil fédéral du 26 août 1914 sur les délais d'expulsion des locataires*

En raison du service militaire, beaucoup de locataires ne sont plus en mesure de payer leur loyer dans les temps. Le Conseil fédéral décide donc qu'il sera possible, en cas de situation difficile et à la demande des locataires, de prolonger le délai à l'expiration duquel le contrat de bail est considéré comme rompu et l'expulsion peut être requise.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 18 juin 1917 relatif à la protection des locataires contre l'élévation de loyers et la résiliation de baux*

Dû au fort recul du secteur de la construction durant les années de guerre, l'offre de logements ne peut couvrir la

demande et les prix s'envolent. Les gouvernements cantonaux sont donc habilités à adopter des dispositions visant à protéger les locataires contre les hausses de loyer et le congé.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 5 août 1918 pour étendre celui du 18 juin 1917*

Cet arrêté étend la protection des locataires en particulier au nouvel acquéreur de la chose louée.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 29 octobre 1918 concernant la lutte contre la pénurie des logements par des mesures restreignant la liberté d'établissement ou de séjour*

Les gouvernements cantonaux sont habilités à refuser ou à enlever à certaines personnes le droit de s'établir ou de séjourner dans les régions touchées par une pénurie de logements. Cela provoque une restriction considérable de la liberté d'établissement.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 8 novembre 1918 concernant la réquisition de logements inutilisés*

Les cantons sont habilités à réquisitionner les logements inoccupés. Les communes peuvent ainsi sous-louer ces logements à des familles dans le besoin.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 9 avril 1920 concernant les baux à loyer et la pénurie des logements*

On construit peu de logements juste après la fin de la guerre. Il n'est donc pas possible de renoncer au droit d'urgence, mais les arrêtés en vigueur sont critiqués pour le nombre limité de critères clairs qu'ils définissent. Le Conseil fédéral décide donc de faire le point sur le droit d'urgence en matière de bail à loyer et de le réviser. L'arrêté du Conseil fédéral du 9 avril 1920 peut être considéré comme un archétype de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) et donc du droit du bail actuel. Il fixe les frais qui peuvent être répercutés sur les locataires, habilite les autorités à réduire le loyer initial dans certains cas et permet de déclarer certains congés illégaux. En outre, les cantons peuvent autoriser les locataires qui ont été congédiés mais n'ont pas trouvé de nouveau logement à rester temporairement dans les locaux loués.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 28 juillet 1922 concernant l'abrogation partielle de l'arrêté du Conseil fédéral du 9 avril 1920 concernant les baux à loyer et la pénurie des logements*

Cet arrêté restreint à nouveau considérablement la protection étendue des locataires telles qu'elle a été définie en 1920.

- *Arrêté du Conseil fédéral du 20 mai 1925 portant abrogation des prescriptions relatives aux baux à loyer et à la pénurie des logements*

Cet arrêté énonce que les dispositions en faveur des loge-

ments encore protégés deviendront caduques le 1<sup>er</sup> mai 1926 ou le 1<sup>er</sup> novembre 1926. Cette date marque la fin de la première phase du droit d'urgence.

Du 1<sup>er</sup> novembre 1926 à l'année 1936, seul le droit du bail contenu dans le CO est appliqué.

### 1.3 Le droit d'urgence durant la Seconde guerre mondiale

Durant la Seconde guerre mondiale, la situation est semblable à celle de la Grande guerre. Le secteur privé de la construction recule et une pénurie croissante de logements fait progressivement son apparition, rendant des mesures de droit public nécessaires. Les mesures d'urgence suivantes sont prises à partir de 1936:

- *Arrêté du Conseil fédéral du 27 septembre 1936 sur les mesures extraordinaires concernant le coût de la vie*  
En prévision de fortes hausses des prix, la Confédération prend des mesures visant à maintenir la structure des prix des biens de première nécessité. Ce contrôle généralisé des prix comprend un contrôle des loyers. Une augmentation de loyer n'est possible qu'avec l'autorisation du Département fédéral de l'économie publique. Il est vrai qu'en mai 1939 les restrictions sont assouplies, mais de nouvelles mesures s'avèrent nécessaires dès septembre de la même année.
- *Arrêté du Conseil fédéral du 1<sup>er</sup> septembre 1939 concernant le coût de la vie et les mesures destinées à protéger le marché*  
Cet arrêté instaure le contrôle global des loyers. Ceux-ci ne peuvent être augmentés sans l'accord des autorités, qui sont habilitées à baisser les loyers excessifs.
- *Arrêté du Conseil fédéral du 26 septembre 1939 prolongeant les délais d'expulsion de locataires*  
Comme dans le cas de l'arrêté de 1914, on autorise la prolongation des délais d'expulsion, avec toutefois des exigences élevées concernant la gravité de la situation des locataires. Ceux-ci doivent prouver qu'ils se trouvent dans une situation de détresse, dont ils ne sont pas coupables.
- *Arrêté du Conseil fédéral du 15 octobre 1941 instituant des mesures contre la pénurie de logements*  
Comme la situation du marché du logement ne cesse de se détériorer, les cantons sont autorisés à limiter le droit de résiliation, à réquisitionner les logements inoccupés et à restreindre la liberté d'établissement.

### 1.4 Contrôle et surveillance des loyers de 1946 à 1970

Après la fin de la Seconde guerre mondiale, le Conseil fédéral prend diverses mesures concernant le contrôle et la surveillance des loyers:

- *Arrêté du Conseil fédéral du 8 février 1946 modifiant et complétant celui de 1941 instituant des mesures contre la pénurie de logements*  
Certaines dispositions de l'arrêté de 1941 sont à nouveau abrogées. Le contrôle des loyers subsiste cependant, car la pénurie de logements n'a pas disparu.
- *Décision du Contrôle fédéral des prix du 30 août 1950 permettant d'augmenter le loyer de 10 %, au cas où l'immeuble en question n'a pas subi de hausse depuis le 31 décembre 1943*  
La hausse autorisée des loyers est soumise à des conditions formelles strictes.
- *Décision du Contrôle fédéral des prix du 7 septembre 1950 concernant la fixation officielle des loyers pour les chambres individuelles meublées et les logements de vacances meublés*  
Les loyers des logements concernés ne sont plus fixés par les autorités. Il faut tenir compte du fait qu'à l'époque les chambres meublées avaient encore une importance non négligeable.
- *Ordonnance du 30 décembre 1953 concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation*  
Cette ordonnance soumet les hausses de loyer à une autorisation. Le droit de résiliation est restreint et la prolongation du contrat de bail autorisée.
- *Arrêtés du Conseil fédéral du 1<sup>er</sup> juin 1954 et du 26 novembre 1957 concernant les loyers de biens immobiliers*  
Ces deux arrêtés autorisent chacun une hausse de loyer de 5 % au plus.
- *Ordonnance du 28 décembre 1956 concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation*  
Cette ordonnance interdit que les loyers dépassent leur niveau maximal du 31 décembre 1956 sans l'autorisation de l'autorité compétente. En même temps, elle détermine les raisons pour lesquelles une résiliation peut être considérée comme illégitime.
- *Arrêté fédéral du 21 décembre 1960 sur les loyers des biens immobiliers et la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers*  
Les locataires sont, comme avant, protégés contre les hausses abusives de loyer et les congés illégitimes.
- *Ordonnance du 11 avril 1961 concernant les loyers et les limitations du droit de résiliation*  
Les loyers ne peuvent pas dépasser leur niveau maxi-

mal du 1<sup>er</sup> avril 1961 sans l'autorisation de l'autorité compétente.

Dans les années 60, le contrôle des loyers se transforme progressivement en une surveillance des loyers, transformation qui se fait par régions (pour plus d'informations, voir FF 1972 I 1222). Le 18 décembre 1970, la surveillance des loyers disparaît à son tour. La possibilité de prolonger le contrat de bail par décision judiciaire est inscrite dans le droit ordinaire le 19 décembre 1970, afin de remplacer la protection contre le congé, qui était liée à la surveillance des loyers.

Au reste, l'idée de la libéralisation du marché du logement renaît. Cependant, il devient rapidement évident que des dispositions légales en faveur des locataires demeurent nécessaires au vu des conditions sur le marché du logement.

## 2. L'AFMSL et les travaux préparatoires relatifs à la révision du droit du bail de 1972 à 1990

### 2.1 La base constitutionnelle

La compétence législative de la Confédération dans le domaine de la protection des locataires se fondait tout d'abord sur les pleins pouvoirs octroyés au Conseil fédéral pendant la guerre, puis sur différents arrêtés fédéraux. Le dernier arrêté fédéral, adopté le 9 octobre 1964, a expiré le 31 décembre 1969, mais a été prolongé d'un an, afin de garantir la protection contre le congé jusqu'à la prochaine révision du CO (voir FF 1969 II 1249). Par la suite, différentes interventions ont abouti à l'élaboration d'un nouveau projet à l'échelon constitutionnel. Le 5 mars 1972, une grande majorité du peuple (1'057'400 «oui» contre 180'000 «non») approuve l'insertion dans la Constitution du nouvel art. 34septies, al. 2. Conformément à l'arrêté fédéral du 9 octobre 1964, la Confédération était encore autorisée à légiférer sur les loyers et les fermages non agricoles, ainsi qu'en faveur de la protection des locataires. Le nouvel art. 34septies, al. 2, aCst. a la teneur suivante:

«La Confédération légifère pour protéger les locataires contre les loyers abusifs et autres prestations exigés par les propriétaires. Les mesures prises ne seront applicables que dans les communes où sévit la pénurie de logements ou de locaux commerciaux.»

Ce que l'on peut retenir, c'est que, contrairement aux textes précédents, la compétence de la Confédération est limitée à la législation contre les abus. En outre, les dispositions ne sont applicables que dans les communes où sévit la pénurie de logements ou de locaux commerciaux.

### 2.2 L'adoption de l'AMSL

La détérioration de la situation sur le marché du logement entraîne la Confédération à agir rapidement. Le 30 juin 1972, elle adopte l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), de durée déterminée, puis son ordonnance (OSL) le 10 juillet 1972.

Dans un premier temps, les mesures contre les abus dans le secteur locatif sont limitées à certaines communes, désignées par les cantons, en proie à une pénurie de logement ou de locaux commerciaux.

L'AMSL vise à «protéger les locataires contre les loyers abusifs et autres prestations exigés par les propriétaires». Contrairement à l'époque où les loyers étaient contrôlés et surveillés, les hausses de loyer ne sont plus soumises à l'assentiment des autorités. Les locataires obtiennent toutefois le droit de contester des hausses de loyer qui pourraient être abusives auprès d'une autorité de conciliation. Voici les dispositions les plus importantes de l'AMSL:

- Les art. 14 et 15, qui définissent le caractère abusif, constituaient le noyau de l'AMSL. L'art. 14 établissait qu'un loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré. L'art. 15 énumérait des conditions dans lesquelles le loyer ne pouvait pas, en règle générale, être considéré comme abusif, en particulier lorsqu'il se situait dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, lorsqu'il était justifié par des hausses de coût ou par des prestations supplémentaires du bailleur ou simplement lorsqu'il servait à sauvegarder le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques. Le législateur n'a pas défini le rendement excessif de manière plus exacte, laissant ce soin à la jurisprudence.
- Les possibilités de contester le loyer ont été réglementées dans les détails. L'art. 17 de l'AMSL établissait que le loyer initial peut être contesté dans les 30 jours. Les dispositions suivantes réglementaient la contestation des hausses du loyer. Toute augmentation devait s'accompagner d'une formule obligatoire et le bailleur avait l'obligation de la motiver.
- Différentes normes du CO, jusque-là dispositives, ont été déclarées contraignantes.
- Par ailleurs, l'AMSL contenait de nouvelles dispositions concernant la fourniture de sûretés, le loyer et les frais accessoires, les loyers indexés et échelonnés, la hausse unilatérale des loyers et le congé. Désormais, ce dernier devait obligatoirement être fait par écrit.
- Le législateur a institué des autorités de conciliation compétentes en première instance pour les contestations du loyer ou d'autres prestations exigées par les propriétaires

et assumant également une fonction de conseil. Ces autorités de conciliation ont reçu pour tâche d'aider les parties à trouver un accord.

- Les congés annoncés pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire étaient déclarés nuls.
- Pour finir, l'AMSL contenait des dispositions pénales (qui, plus tard, seraient reprises dans le code pénal).

La durée de l'AMSL a d'abord été limitée à 5 ans, puis elle a été prolongée trois fois avant l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail le 1<sup>er</sup> juillet 1990.

L'art. 34septies, aCst., accepté en votation populaire le 6 décembre 1986, a étendu le champ d'application de l'AMSL à l'ensemble du territoire suisse le 1<sup>er</sup> octobre 1987.

### 2.3 Les efforts de révision

Le 30 juin 1973, une initiative populaire «pour une protection efficace des locataires» est déposée. Elle est rejetée par le peuple et les cantons en 1977 tout comme le contre-projet du Parlement et du Conseil fédéral. Il faut tenir compte du fait qu'à cette époque le double «oui» est encore interdit lors des votations. Malgré ce rejet, le Conseil fédéral poursuit ses efforts en vue d'une révision totale du droit du bail. Après qu'Emil Schmid, ancien juge fédéral, a rendu un avis affirmant la nécessité d'une révision, le Conseil fédéral charge, en 1977, un groupe d'experts dirigé par le professeur C. Soliva d'élaborer des propositions en vue d'une révision totale du droit du bail dans le CO et d'une adaptation éventuelle du droit du bail à ferme, en insistant sur le renforcement de la protection contre le congé. En juillet 1980, le groupe d'experts présente un avant-projet complété d'un rapport explicatif, qui est mis en consultation. Les résultats de la procédure de consultation sont publiés en novembre 1982.

L'analyse des avis est encore en cours lorsque le 27 mai 1982, l'Union suisse des locataires dépose une initiative populaire «pour la protection des locataires». Elle demande la modification de l'art. 34septies, al. 2 à 5, aCst. et exige que la Confédération légifère pour protéger les locataires de logements et de locaux commerciaux contre les loyers et les autres prétentions inéquitables du bailleur et contre les congés injustifiés. L'initiative prévoit que les congés injustifiés sont annulés à la demande du locataire. Elle demande en outre que la Confédération prenne des mesures de protection analogues dans le domaine des baux à ferme et que la législation contre les abus soit valable sur l'ensemble du territoire suisse.

Le Conseil fédéral décide de poursuivre la révision du droit du bail et charge le Département fédéral de justice et police

et le Département fédéral de l'économie publique de présenter un message à cet effet.

### 2.4 Le message du Conseil fédéral du 27 mars 1985

Dans son message du 27 mars 1985, le Conseil fédéral propose:

- de rejeter l'initiative populaire «pour la protection des locataires»;
- de réviser le titre huitième (Bail à loyer et bail à ferme) du CO;
- de transformer l'AMSL en une loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (LMSL);
- d'étendre le champ d'application de la législation contre les abus à l'ensemble du territoire suisse en modifiant l'art. 34septies, aCst. Le Conseil fédéral oppose donc à l'initiative un contre-projet direct à l'échelon constitutionnel.

En 1986, l'Union suisse des locataires retire son initiative en faveur du contre projet.

Ce dernier est accepté par le peuple par 64,4 % de voix le 6 décembre 1986 (922'309 «oui» contre 510'407 « non ») et le nouvel art. 34septies est intégré à la Constitution. Le premier alinéa a la teneur suivante:

«La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs, sur l'annulabilité des congés abusifs ainsi que sur la prolongation du bail limitée dans le temps.»

Jusqu'à-là, ce n'est que dans les communes en proie à une pénurie de logements ou de locaux commerciaux que la Confédération avait une compétence législative pour lutter contre les abus dans le secteur locatif. L'art. 34septies lui donne une compétence législative générale et permanente, indépendante de toute pénurie. L'objectif est de mieux tenir compte des particularités des baux à loyer. Le législateur part de l'idée que, même sur un marché équilibré, la position structurelle des locataires est par principe faible: non seulement le logement fait partie de leurs besoins élémentaires mais, en tant que lieu de relations sociales, il a une signification particulière pour eux. L'argument revient avec insistance que les locataires tablent sur une certaine continuité et que, même sur un marché fonctionnant normalement, il existe de nombreuses circonstances et des motifs subjectifs certainement dignes de protection, qui les empêchent de réagir aux augmentations de loyers en cherchant un autre logement. Tout cela justifie l'introduction de mesures durables pour les protéger contre les abus, surtout dans le domaine



des congés et de la fixation des loyers (voir en particulier FF I 1985 1372 et 1377).

Le nouvel article constitutionnel consacre également la possibilité de contester les congés abusifs et de prolonger le bail pour une durée limitée.

Sur la base de cet article, l'AMSL est prolongé avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 1987 et son champ d'application étendu à l'ensemble du territoire de la Suisse.

Le Parlement traite la révision du droit du bail entre 1987 et 1989. Dans son message du 27 mars 1985, le Conseil fédéral, s'appuyant sur l'avis de droit Schmid et l'opinion du groupe d'experts Soliva, propose encore aux Chambres fédérales de garder la législation contre les abus sous la forme d'une loi spéciale. Cependant, le Parlement préfère intégrer les dispositions de l'AMSL dans le droit du bail ordinaire. Il adopte cette solution lors du vote final du 15 décembre 1989. Les nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990 en même temps que l'ordonnance (OBLF), tandis que l'AMSL du 30 juin 1972 est abrogé.

Il reste à ajouter qu'à l'occasion de la révision du droit du mariage, la résiliation du bail du logement familial est soumise à une protection particulière à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1988.

### 3. Le droit du bail du 1<sup>er</sup> juillet 1990

#### 3.1 Les principes de la révision

Les dispositions de l'AMSL sont intégrées au droit ordinaire sans restriction temporelle ni géographique.

Le droit en vigueur est une combinaison des dispositions antérieures de l'AMSL et de celles du CO.

Un titre huitième bis est spécialement consacré au bail à ferme.

Le titre huitième du CO est divisé en quatre chapitres:

- Dispositions générales. Ce chapitre traite des définitions, de la conclusion, des effets et de l'extinction du contrat de bail. Les dispositions concernent les baux à loyer de choses mobilières et immobilières et contiennent de nombreuses différences selon la nature de la chose louée;
- Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux;
- Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux;
- Autorités et procédure.

La législation contre les abus du chapitre deux reprend en substance l'AMSL.

Les dispositions concernant la protection contre le congé

sont au centre de la révision.

La majorité des dispositions sont contraignantes.

#### 3.2 Les nouveautés

Les nouveautés les plus significatives sont les suivantes:

- La protection contre le congé est renforcée. Sur contestation, les congés abusifs sont annulables. Le bailleur doit donner le congé par écrit en utilisant une formule agréée. De plus, le délai de protection contre une résiliation passe de deux à trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, si le bailleur a succombé.

Les dispositions concernant la prolongation du bail sont également améliorées en faveur du locataire. Ainsi, les durées sont prolongées (passant de trois à quatre ans pour les baux d'habitation et de cinq à six ans pour les locaux commerciaux) et le besoin que le bailleur peut avoir des locaux ne constitue plus un motif d'exclusion d'une prolongation.

Pour finir, les autorités de conciliation se voient accorder de nouvelles compétences décisionnelles dans le domaine du congé et de la prolongation.

- Les droits du locataire en cas de défaut de la chose louée sont renforcés. Il acquiert le droit de consigner le loyer lorsque des défauts apparaissent. Cela facilite la tâche du locataire pour revendiquer ses droits à une exécution correcte des obligations contractuelles.
- Le droit du locataire de contester le loyer initial est étendu. Il peut désormais le faire même s'il s'agit de la location de locaux commerciaux. De plus, le délai est compté à partir de la date de la réception de la chose et non de celle de la conclusion du contrat de bail.
- Les conditions s'appliquant aux loyers indexés et échelonnés sont revues. Ainsi, pour le loyer indexé, l'indice suisse des prix à la consommation constitue la seule référence et, pour le loyer échelonné, les possibilités de contestation sont restreintes.
- Une nouvelle disposition, très contestée lors des délibérations sur le projet, prévoit que lors d'un changement de propriétaire de la chose louée, le contrat de bail passe en principe à l'acquéreur. Celui-ci ne peut résilier le bail avant terme que s'il a lui-même un besoin urgent des locaux.
- Le droit de rétention du bailleur ne subsiste que pour les locaux commerciaux; il est abrogé pour les habitations.
- La restitution anticipée de la chose, la rénovation et la modification de la chose sont réglées expressément.
- En cas de retard de paiement, le délai de résiliation non utilisé ne mène plus automatiquement à la dissolution du contrat de bail.



- Les autorités de conciliation doivent constater les faits d'office. Dans certains cas, elles disposent d'une compétence décisionnelle.
- Les dispositions pénales de l'AMSL sont intégrées au code pénal.
- L'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (art. 18 OBLF; RS 221.213.11) reprend la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de réserve dans le domaine de la fixation des loyers. Lors d'une adaptation partielle des loyers, le bailleur doit indiquer, en francs ou en pour cent du loyer, le montant de la majoration auquel il renonce, pour que cette part non utilisée puisse être répercutée à un moment ultérieur.

### 3.3 La méthode d'adaptation des loyers dans le droit du bail à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1990

#### Loyers calculés sur la base des coûts et loyers régis par le marché (loyers libres)

Le droit du bail du 1<sup>er</sup> juillet 1990 se base sur le principe de la répercussion des coûts. Les adaptations de loyer sont acceptables tant qu'elles sont motivées par la modification des coûts supportés par le bailleur. En même temps, le droit du bail comporte des éléments liés au marché comme le loyer usuel dans la localité ou dans le quartier. Il existe des antagonismes entre le principe des loyers basés sur les coûts effectifs et celui des loyers libres, si bien que la jurisprudence doit fréquemment se prononcer à ce sujet.

#### Le caractère abusif

La définition du caractère abusif du loyer est reprise telle quelle de l'AMSL. L'art. 269 CO dispose que 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.

De même, la liste des exceptions (art. 269a CO) est également reprise de l'AMSL, complétée par la possibilité de compensation en cas de modèles de financement et de réduction particuliers. Selon l'art. 269a CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs lorsqu'ils se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, lorsqu'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur ou lorsqu'ils ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques. L'ordonnance arrête en outre qu'une augmentation du taux hypothécaire donne droit à une hausse de loyer. Les loyers doivent se situer, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de

couvrir les frais. Pour finir, les loyers ne sont pas considérés comme abusifs lorsqu'ils correspondent à un plan de paiement convenu ou lorsqu'ils n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires.

Ni la loi ni son ordonnance ne définissent la manière d'évaluer le rendement et le caractère abusif de celui-ci.

#### Méthode absolue et méthode relative

Pour contrôler les adaptations de loyer, la jurisprudence a développé deux méthodes, dites absolue et relative.

La première consiste à déterminer de façon absolue le rendement autorisé: le loyer est examiné en tant que tel et non seulement par rapport au loyer précédent. Au contraire, la seconde évalue l'adaptation du loyer uniquement en comparaison avec le loyer précédent. Dans la pratique, on utilise davantage la méthode relative, car elle est plus facile à appliquer, étant plus simple que la méthode absolue.

### 4. Les efforts de révision entre 1990 et 2004

#### 4.1 Interventions visant à modifier le droit du bail de 1990 à 1997

Si certains ont espéré un apaisement de la situation après le 1<sup>er</sup> juillet 1990, ils sont vite déçus. En effet, même après l'entrée en vigueur du nouveau droit, tant les locataires que les bailleurs réclament bientôt de nouvelles modifications.

Au Parlement, le thème du droit du bail fait l'objet de différentes interventions. En 1992, le conseiller national Baumberger dépose une motion demandant un passage progressif aux loyers libres. Le Parlement accepte la motion en 1996. Cependant, le Conseil national revient sur sa position en classant, au cours de sa session de décembre 1997, les initiatives parlementaires Hegetschweiler et Ducret, lesquelles demandaient un assouplissement des mesures de protection prévues par le CO, sans toutefois envisager des loyers libres.

A la même époque, le Conseil fédéral prend différentes mesures. En 1992, il charge une commission d'étudier les problèmes et les possibilités liés à l'introduction des loyers libres. Une modification du 1<sup>er</sup> août 1996 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux amène plusieurs simplifications dépendant de la compétence d'exécution du Conseil fédéral et ne nécessitant pas une modification de la loi. Enfin, un groupe de travail formé par l'Office fédéral du logement (OFL) présente un rapport comportant une première réflexion pour remédier au problème du mécanisme de report.

Finalement, le Parlement adopte en 1995 la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1996.

#### **4.2 L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» du 14 mars 1997**

Dans les années 80 et au début des années 90, le marché du logement est marqué par l'apparition d'une pénurie. Ce sont en particulier les ménages à faible revenu qui en ressentent les effets à travers les loyers élevés. Les fortes variations du taux hypothécaire entraînent de nombreuses adaptations de loyers. Ceux-ci augmentent de 28 % entre 1990 et 1998. Le couplage qui existe entre le taux hypothécaire et les loyers s'avère de plus en plus problématique et essuie des critiques toujours plus fortes. Cette évolution d'ordre économique tout comme certaines faiblesses du droit du bail en vigueur poussent l'Association suisse des locataires à déposer l'initiative populaire «pour des loyers loyaux» le 14 mars 1997. Elle demande que les variations du taux hypothécaire, ayant pour conséquence une adaptation du loyer, soit calculées sur la base d'un taux moyen lissé sur cinq ans et que les locataires soient mieux protégés en cas de changement de propriétaire et de congé.

L'initiative contient notamment les points suivants:

- définition des loyers initiaux considérés comme abusifs;
- fixation des adaptations du loyer en fonction des éléments de coûts, à l'exclusion des motifs d'adaptation dits absolus (loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, amélioration du rendement). Les adaptations de loyer basées sur l'évolution du taux hypothécaire doivent être calculées sur une valeur moyenne établie sur cinq ans (taux hypothécaire «lissé»);
- limitation et échelonnement des augmentations de loyer liées à un transfert d'immeuble;
- délégation aux cantons de la tâche de légiférer afin que seules les prestations liées à la consommation effective des locataires puissent leur être facturées au titre de frais accessoires;
- obligation générale d'utiliser les formules approuvées, y compris pour les loyers initiaux et les autres prétentions du bailleur;
- dispositions spéciales applicables aux loyers des bailleurs d'utilité publique et aux contrats cadres ayant force obligatoire;
- obligation du bailleur de prouver que les motifs d'un congé sont justifiés et définition des éléments qui ne justifient pas une résiliation du bail.

Le Conseil fédéral rejette l'initiative, car celle-ci entérine les éléments de loyers couvrant les coûts comme étant la seule base d'adaptation des loyers et prive ainsi le marché du logement d'une nécessaire souplesse. Il est d'avis qu'il faudrait traiter le problème du couplage sur le fond en supprimant intégralement le mécanisme de report qui existe entre le taux hypothécaire et les loyers. Il rejette également l'obligation générale de respecter les formules approuvées et l'extension de la protection contre le congé.

Après le dépôt de l'initiative, l'OFL organise, à partir de l'automne 1997, des discussions entre les principaux représentants des locataires et des bailleurs. Celles-ci ont pour objectif de trouver un terrain d'entente, sur une base paritaire, pour proposer des améliorations du système de fixation des loyers. Malgré les efforts consentis, les deux parties ne parviennent pas à un accord et les discussions cessent au début de l'été 1998, sans résultat.

#### **4.3 Le contre-projet indirect**

##### **4.3.1 La genèse du projet**

Le 2 septembre 1998, le Conseil fédéral charge le Département fédéral de l'économie (DFE) d'élaborer un contre-projet indirect à l'initiative populaire avec pour objectif principal de résoudre le problème du couplage du taux hypothécaire et des loyers et de corriger certains inconvénients de la législation en vigueur.

Le 8 mars 1999, le Conseil fédéral prend connaissance du projet et charge le DFE de mener la procédure de consultation jusqu'au 10 mai 1999.

Le projet vise essentiellement la suppression du mécanisme de report du taux hypothécaire sur les loyers. Il propose que les parties au contrat décident:

- si le loyer sera adapté périodiquement aux loyers usuels dans la localité ou le quartier;
- s'il suivra l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation ou
- s'il correspondra au rendement brut en fonction d'une valeur d'investissement à définir en droit du bail.

Outre les nouveautés concernant la fixation des loyers, le projet prévoit des modifications du droit de la procédure (p. ex. gratuité de la procédure judiciaire) et l'échelonnement des majorations de loyer motivées par des investissements entraînant une plus-value de la chose louée.

Les cantons, partis et associations participant à la procédure de consultation répondent pour la plupart que les règles en vigueur pour la fixation des loyers présentent des lacunes et nécessitent une réforme. Ils portent cependant un regard

essentiellement critique sur le projet qui leur est soumis. La majorité pense en particulier que certaines dispositions concernant l'adaptation des loyers sont trop complexes. Par contre, presque tous les participants considèrent que l'idée de lier l'évolution des loyers à celle de l'indice des prix à la consommation est un pas en avant. L'unanimité reste à faire sur l'étroitesse de ce lien.

Le projet est revu à la lumière des résultats de la procédure de consultation et le Conseil fédéral présente un contre-projet indirect basé sur la solution de l'indexation, plus souple et plus simple. Il retient le critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier à la place de la notion de rendement excessif.

Par ailleurs, la révision du 18 avril 1999 de la Constitution ne modifie l'article sur le droit du bail que sur le plan rédactionnel. L'art. 109 Cst., entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2000, a la teneur suivante:

«La Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs et la prolongation du bail pour une durée déterminée.»

L'article constitutionnel n'est pas simplifié comme prévu. La compétence législative de la Confédération est reformulée en termes de mandat obligatoire, ce qui correspond cependant à la conception juridique qui dominait déjà auparavant.

#### 4.3.2 Le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999

Dans son message du 15 septembre 1999, le Conseil fédéral propose les modifications suivantes:

- Les loyers seraient adaptés en priorité à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ceci à raison de 80 % des variations de l'indice.

Les variations du taux hypothécaire ne constitueraient plus un motif pour l'adaptation des loyers. Par contre, les autres motifs spéciaux d'adaptation resteraient valables, à l'exception des plans de paiement convenus.

- Le caractère abusif d'un loyer ne serait plus déterminé en fonction du rendement ou du prix d'achat exagéré. Les loyers seraient considérés comme abusifs s'ils dépassent les loyers usuels de plus de 15 %.
- Une ordonnance réglerait les méthodes à appliquer pour déterminer les loyers comparables.
- Si le loyer n'a subi aucune augmentation pendant quatre ans dans le cadre du même contrat de bail, son adaptation aux loyers usuels serait admissible.
- La taille des appartements et maisons familiales de luxe serait estimée non plus en fonction du nombre de pièces,

mais sur la base de la surface nette habitable.

- La loi indiquerait dans quels cas concrets les locataires sont en droit d'exiger une baisse de loyer.
- Les augmentations de loyer motivées par un changement de propriétaire ou par des investissements entraînant une plus value de la chose louée seraient échelonnées dès qu'elles dépassent 20 % du montant du loyer précédent.
- Les autorités de conciliation pourraient trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs.
- Les parties seraient exonérées d'émoluments et de frais judiciaires pour les litiges portant sur les congés abusifs et pour ceux portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 20 000 francs.
- Les dispositions transitoires confirmeraient que les bailleurs qui ont reporté la baisse des taux hypothécaires sur les loyers ne sont pas moins bien lotis que les autres.

Le Conseil fédéral ne prévoit pas de modifier la protection contre le congé.

#### 4.3.3 Les délibérations parlementaires

Le projet se heurte à une vive contestation au Parlement et les différents modèles d'adaptation des loyers sont discutés en détail. Les débats portent en particulier sur un projet nommé «accord romand» et sur les propositions du conseiller d'Etat Dettling («troisième voie»).

L'«accord romand» a été élaboré conjointement par les organisations de locataires et de bailleurs romandes. Il s'appuie sur le droit en vigueur et sur la jurisprudence. Ce qui est significatif dans ce modèle c'est que le couplage avec le taux hypothécaire disparaît. Au lieu d'une augmentation des loyers basée sur celle du taux hypothécaire, sur d'autres hausses de coûts ou sur le renchérissement, il propose l'adaptation des loyers à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation à hauteur de 80 %. En outre, il admet d'autres motifs d'augmentation des loyers au sens du droit en vigueur, par exemple sur la base des prestations supplémentaires des bailleurs. Le modèle maintient même le critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Il prévoit au reste que l'examen du caractère abusif du loyer sera fait sur la base de calculs de rendement.

Le conseiller d'Etat Dettling propose de renoncer entièrement à une limite absolue pour définir l'abus. Durant les deux premières années du bail, le loyer ne devrait pas augmenter, puis une hausse de 4 % par an (6 % en cas d'augmentation différée et en règle générale 10 % lors d'un changement de locataire) serait admise.

Les solutions allant dans le sens de l'«accord romand» ou dans celui des propositions du conseiller d'Etat Dettling n'obtiennent cependant pas le soutien de la majorité au Parlement.

Finalement, après des débats intenses, le Parlement modifie certains points essentiels du projet du Conseil fédéral. Il prévoit en particulier de porter de 80 % à 100 % le renchérissement pouvant être répercuté. De plus, il permet d'adapter progressivement les loyers aux loyers comparatifs suite à un changement de propriétaire. Pour ce qui est des loyers des locaux commerciaux, il donne aux parties le droit d'exclure les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs si le dernier chiffre d'affaires annuel de l'entreprise locataire dépasse les 2,5 millions de francs ou s'il emploie au moins 20 collaborateurs au moment de la conclusion du bail.

Le 14 décembre 2002, le contre-projet modifié est adopté par les Chambres lors du vote final. Par la suite, les associations de locataires le combattent par voie référendaire.

#### 4.4 Le rejet de l'initiative populaire et du contre-projet indirect

L'initiative populaire «pour des loyers loyaux» est rejetée par le peuple et par les cantons le 18 mai 2003.

Le contre-projet indirect connaît un sort identique lors de la votation populaire du 8 février 2004. Le même jour, le conseiller fédéral Joseph Deiss annonce l'élaboration d'un nouveau projet de révision, dont le DFE confie le mandat à l'OFL.

### 5. La déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer

#### 5.1 Les bases légales

##### a. La base constitutionnelle

La compétence de la Confédération d'édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer a été établie pour la première fois le 5 mars 1972 par l'art. 34septies, al. 1, aCst. A cette époque, on était encore d'avis qu'il fallait en premier lieu conclure des contrats cadres de baux à loyer et que la lutte contre les abus occupait une place secondaire. En encourageant les acteurs du secteur locatif à cultiver les négociations paritaires, on espérait apaiser les conflits et résoudre les problèmes en suspens. Toutefois, durant les années qui ont suivi, aucun contrat n'a été conclu et la lutte contre les abus a occupé une place de plus en plus conséquente. La révision de la Constitution en 1986 a tenu compte de ce transfert

des priorités. A partir de ce moment, l'art. 34septies, al. 1, régit la lutte contre les abus et la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer se trouve à l'al. 2 (voir FF 1993 III 914, 915).

Des projets de loi fédérale voient le jour dès 1973 et 1978. Toutefois, les révisions du droit du bail à l'échelon constitutionnel et législatif occupant toujours le premier plan, cette loi ne sera édictée qu'après la révision du droit du bail du 15 décembre 1989.

##### b. La loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale

Cette loi concerne deux éléments principaux: la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer et la possibilité de déroger à des dispositions impératives du droit du bail.

- Il est possible de conclure un contrat-cadre sans que celui-ci soit déclaré de force obligatoire générale, mais son champ d'application reste limité. Les associations contractantes ne peuvent alors que recommander à leurs membres de l'appliquer. Seules les dispositions déclarées de force obligatoire générale par le Conseil fédéral sont impératives.

La loi fixe les conditions de la déclaration de force obligatoire générale qui, selon l'art. 6, n'est possible que si le contrat-cadre est conclu par des associations ou des organisations représentatives qui défendent les intérêts des bailleurs ou des locataires, qu'il offre aux locataires une protection au moins équivalente, qu'il ne contredit pas les dispositions impératives du droit fédéral et cantonal, qu'il est d'intérêt public et qu'il sert en particulier à promouvoir la paix du logement. De plus, dans le cadre de la procédure de consultation, il ne doit pas y avoir d'opposition de la part des associations représentatives qui ne sont pas parties au contrat-cadre.

- Puisque le droit du bail comporte de nombreuses prescriptions impératives, la possibilité d'y déroger a une signification notable. La marge de négociation des parties en est considérablement étendue. Au cas où les parties à un contrat-cadre de baux à loyer souhaitent déroger aux dispositions impératives, elles doivent en demander l'autorisation au Conseil fédéral avant une éventuelle déclaration de force obligatoire générale. Toutefois, la loi conserve le noyau de la protection des locataires en dressant la liste des dispositions du CO dont on ne peut déroger (voir art. 3, al. 3 et 4).

Par ailleurs, la loi et son ordonnance du 31 janvier 1996 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de

force obligatoire générale (RS 221.213.151) définissent la procédure formelle.

## 5.2 Les contrats-cadres déclarés de force obligatoire générale

C'est en 2001 que, pour la première fois, deux contrats-cadres sont déclarés de force obligatoire générale.

### a. Le contrat-cadre romand de baux à loyer

Le 5 septembre 2001, le Conseil fédéral déclare de force obligatoire générale les «dispositions paritaires romandes pour habitation», avec une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2001. En même temps, le Conseil fédéral autorise des dérogations à des dispositions impératives du CO. La déclaration de force obligatoire générale est limitée au 30 juin 2008. Le contrat-cadre romand est valable dans les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts francophones du canton du Valais. Il exclut les locaux commerciaux, les villas de grande taille, les appartements de luxe et certains appartements de vacances.

Le contrat-cadre contient des dispositions concernant le paiement du loyer, les sûretés, l'état des lieux d'entrée, la visite de la chose, l'assurance, les rénovations et les modifications, la sous-location, la restitution anticipée de la chose louée, la restitution de la chose et les dispositions relatives au logement familial.

### b. Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud

Le 5 septembre 2001, le Conseil fédéral approuve la déclaration de force obligatoire générale cantonale des «Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud». L'entrée en vigueur intervient le 1<sup>er</sup> octobre 2001.

En rapport avec ce contrat-cadre, le Conseil fédéral autorise également des dérogations à des dispositions impératives du CO. L'arrêté du Conseil fédéral est limité au 30 juin 2008. En comparaison avec le contrat-cadre romand, le champ d'application matériel de ce contrat-cadre est plus étendu. Il est valable pour tous les types de baux à loyer, même pour les locaux commerciaux et les appartements de vacances. Son contenu est également plus complet. Il contient des réglementations supplémentaires concernant, par exemple, les obligations des parties, les animaux, les installations communes et les frais accessoires.

## 5.3 Le renouvellement de la force obligatoire générale

Sur proposition des parties contractantes, le Conseil fédéral renouvelle pour le 1<sup>er</sup> juillet 2008 la force obligatoire générale du contrat-cadre romand et approuve la déclaration de la force obligatoire générale des «Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud» prononcée par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Les dispositions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2001, restent inchangées, à l'exception d'une adaptation à la loi sur le partenariat enregistré entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Parallèlement, les dérogations aux dispositions impératives du droit du bail prévues jusqu'ici sont également renouvelées (voir FF 2008 5289 et FF 2008 5297).

La déclaration de force obligatoire générale des deux contrats-cadres est valable jusqu'au 30 juin 2014. La procédure de renouvellement de la force obligatoire générale des contrats-cadres est en cours.

Les contrats-cadres de baux à loyer déclarés de force obligatoire générale est un outil de consensus important entre les organisations de bailleurs et de locataires en Suisse romande. Ces deux contrats-cadres précisent les dispositions légales, ce qui contribue à éviter les différends entre locataires et bailleurs. Par ailleurs, les besoins régionaux spécifiques sont pris en compte. En Suisse alémanique et au Tessin, il n'existe pour l'heure rien d'équivalent.

## 6. Les modifications interviennent d'abord uniquement au niveau de l'ordonnance (2004-2008)

### 6.1 Et après ?

#### 6.1.1 Le modèle dualiste

Suite au rejet du contre-projet indirect, l'OFL prend contact, dans un premier temps, avec les représentants des organisations faitières des bailleurs et des locataires afin de discuter des différentes variantes envisageables. Les premières discussions ayant montré qu'il ne serait pas possible d'aboutir à un consensus, le DFE charge l'OFL de traiter le sujet au sein de la Commission fédérale du logement (CFL). La CFL, dont les membres sont nommés par le Conseil fédéral, comprend des représentants des locataires, des bailleurs, des cantons et des milieux économiques et scientifiques. Elle a pour tâche de conseiller le gouvernement sur les questions ayant trait au logement. Le 8 octobre 2004, l'OFL soumet un premier projet de révision du droit du bail comme base

de discussion aux membres de la CFL. Dans le cadre de différents groupes de travail, ceux-ci définissent ensuite les grandes lignes du nouveau droit du bail.

Le 5 juillet 2005, les propositions sont soumises au DFE prévoyant, dans le CO, deux possibilités de fixation des loyers au libre choix des parties au contrat de bail. Selon le premier modèle, le loyer peut être adapté une fois par an à l'indice suisse des prix à la consommation, ce qui permet de découpler taux hypothécaires et loyers. Le second modèle est une version optimisée de l'actuel loyer calculé sur la base des coûts.

Lorsque les nouvelles dispositions ont été élaborées de manière détaillée, la décision est prise de proposer au Conseil fédéral l'ouverture d'une procédure de consultation auprès des cantons, des partis politiques et des organismes intéressés.

### 6.1.2 Les principes du nouveau projet

Les grands axes du projet sont les suivants:

- *Un système dualiste*  
Les parties ont le choix entre l'adaptation des loyers à l'indice suisse des prix à la consommation (indexation des loyers) et l'adaptation des loyers en fonction de l'évolution des coûts (loyer basé sur les coûts).
- *Liberté de choix des parties*  
Les parties décident à la conclusion du contrat si les adaptations du loyer se fondent sur l'indice suisse des prix à la consommation ou sur l'évolution des coûts.
- *Indexation du loyer*  
En cas d'indexation du loyer, le bailleur peut augmenter le loyer une fois par an en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation, à concurrence de 80 %. Pour les locaux commerciaux, l'adaptation convenue peut aller jusqu'à 100 %.  
Le système de l'indexation du loyer permet de découpler entièrement le loyer du taux hypothécaire. Il n'est plus nécessaire de procéder à des calculs de rendement.
- *Loyer basé sur les coûts*  
Si le loyer est basé sur les coûts, les éléments suivants peuvent être pris en compte:
  - l'évolution du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié trimestriellement par la Banque nationale suisse;
  - le renchérissement du capital propre;
  - l'évolution des frais d'entretien ainsi que des frais d'exploitation et d'administration compris dans le loyer.
- *Loyer abusif*  
Si c'est le modèle du loyer indexé qui est retenu, on re-

courra, à l'entrée en vigueur du bail ou lors d'un changement de propriétaire, au loyer comparatif pour juger de l'éventuel caractère abusif du loyer.

Si le loyer est basé sur les coûts, celui-ci est abusif dès lors que le rendement de l'objet loué est jugé excessif, soit lors de l'examen du loyer initial, soit lors d'un contrôle éventuel après un délai de sept ans.

- *Autres motifs d'adaptation du loyer*  
Comme en droit actuel, les adaptations de loyer sont possibles si elles sont justifiées par des prestations supplémentaires du bailleur ou si elles correspondent aux recommandations d'un contrat-cadre. En outre, les parties sont libres de convenir d'un échelonnement du loyer ou de baser ce dernier sur le chiffre d'affaires dans le cas d'un local commercial.
- *Appartements de luxe*  
Les dispositions de protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux appartements et maisons de luxe de plus de 150 m<sup>2</sup>.
- *Locaux commerciaux*  
Dans le cas de locaux commerciaux, les parties peuvent convenir que les dispositions de protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas.
- *Adaptation en fonction du rendement adéquat*  
Lorsque le loyer est basé sur les coûts, le bailleur peut, en cours de bail, faire valoir des motifs d'augmentation relatifs, justifiés par l'évolution des coûts, et de plus adapter le loyer une fois tous les sept ans pour des motifs absolus.
- *Changement de propriétaire*  
Un changement de propriétaire ne peut entraîner d'augmentation de loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans.
- *Autorités de conciliation*  
Les autorités de conciliation reçoivent la compétence générale de trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse de 5 000 francs au plus.

Les dispositions actuelles sur le congé restent inchangées.

### 6.1.3 Les résultats de la procédure de consultation

Le 2 décembre 2005, le Conseil fédéral autorise le DFE à engager une procédure de consultation auprès des cantons, des partis politiques et des organisations intéressées. La procédure de consultation court jusqu'au 31 mars 2006. D'une manière générale, les participants à la consultation estiment qu'il y a nécessité d'agir et entrent en matière sur le projet. Toutefois, différents éléments, parfois essentiels, essuient des critiques. Il est souvent reproché au système dua-



liste de ne pas offrir de véritable choix aux locataires, vu que les propriétaires, en position de force, imposent la variante qui leur est la plus favorable lorsque la situation sur le marché du logement est tendue. La complexité de la réglementation proposée fait aussi l'objet de réserves. Si la grande majorité accueille favorablement le modèle d'indexation du loyer parce qu'il est transparent, facile à appliquer et qu'il permet de découpler les loyers des taux hypothécaires, les avis divergent sur l'ampleur du report du renchérissement.

Dans l'ensemble, les associations directement concernées ne sont pas convaincues par le projet, les exigences divergeant diamétralement et un consensus ne semblant pas en vue. Dans ce contexte, le Conseil fédéral décide de ne pas poursuivre le projet au niveau de la loi mais d'apporter d'urgence les correctifs souhaités au niveau de l'ordonnance.

## 6.2 La révision de l'OBLF

La modification de l'OBLF entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 comporte deux éléments fondamentaux: une disposition relative à un taux de référence unique pour le report de l'évolution des taux hypothécaires sur les loyers et une nouvelle réglementation relative aux rénovations effectuées en vue d'améliorer le bilan énergétique.

### Le nouveau taux d'intérêt de référence

Le taux déterminant jusqu'à présent, celui de la banque cantonale du lieu, a perdu de sa pertinence. Certaines banques cantonales ont cessé de publier un taux officiel. Par ailleurs, d'autres formes de financement comme les hypothèques à taux fixe ont gagné en importance. La réglementation en vigueur concernant le report de l'évolution des taux hypothécaires sur les loyers s'est alors avérée de plus en plus insatisfaisante pour tous les intervenants. C'est pourquoi un taux hypothécaire de référence unique a été défini, qui remplace les taux variables pour les hypothèques valables jusqu'alors dans chaque canton. Ce nouveau taux de référence applicable dans toute la Suisse est fondé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, des banques en Suisse, qui est établi chaque trimestre. Il est publié en quart de pour-cent.

L'ordonnance du DFE du 22 janvier 2008 sur le taux hypothécaire (RS 221.213.111) règle l'établissement du taux d'intérêt hypothécaire moyen déterminant pour la fixation des loyers. La première publication du nouveau taux de référence est intervenue avec effet au 10 septembre 2008; ce taux se montait à cette date à 3,5%.

## Rénovations en vue d'améliorer le bilan énergétique

Par ailleurs, l'OBLF contient une nouvelle disposition qui précise que les rénovations de logements et de locaux commerciaux qui apportent des améliorations énergétiques sont considérées comme des investissements créant des plus-values et permettant de justifier des hausses de loyer. L'idée étant d'inciter les bailleurs à entreprendre de telles améliorations.

L'OBLF précise ce que l'on entend par amélioration énergétique: les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie, les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques, les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables ainsi que le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

A l'instar des autres améliorations entraînant une plus-value, seule la part des investissements qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial peut être considérée comme prestation supplémentaire.

## 7. Le passage à l'indexation ?

### 7.1 L'élaboration d'un nouveau projet

Les travaux menés en vue de la révision de l'OBLF ont permis de se rendre compte que les problèmes principaux dans le domaine du droit du bail ne peuvent pas être résolus uniquement en procédant à des adaptations au niveau de l'ordonnance. Tant les organisations de locataires que celles de bailleurs ont manifesté le souhait d'effectuer nouvelle tentative de révision globale de la loi. Décision est prise, lors d'une discussion entre la cheffe du DFE et les organisations concernées qui s'est tenue en mars 2007, d'instituer un groupe de travail composé de représentants des différents groupes d'intérêts. Les parties sont parvenues à un accord le 13 novembre 2007. Ce compromis a été possible parce que les parties concernées ont accepté de revoir, sur des points importants, les positions sur lesquelles elles campaient jusqu'alors et de faire certaines concessions.

### 7.2 Le consensus des organisations de bailleurs et de locataires

Les associations de locataires et de bailleurs se sont accordées pour l'essentiel sur les principes suivants:

- Passage du système du loyer basé sur les coûts à l'in-



dexation des loyers. Les loyers sont alors découplés des taux hypothécaires.

- L'indexation ne doit pas faire l'objet d'une convention expresse entre les parties, elle s'applique par le seul effet de la loi.
- Eu égard à l'examen du caractère abusif, le critère du rendement excessif est abandonné au profit de celui des loyers comparatifs.
- A la différence des précédents projets, l'examen du caractère abusif du loyer selon la méthode absolue n'est désormais possible, pour l'essentiel, que pour le loyer initial.
- Durant l'année suivant le début de bail, il n'est pas possible de procéder à une augmentation de loyer consécutive à des améliorations entraînant une plus-value.
- Un changement de propriétaire ne suffit pas à justifier une hausse de loyer.
- Les dispositions actuelles sur le congé restent inchangées.

L'accord des parties ayant été obtenu sur les points essentiels, un projet de loi est élaboré et mis en consultation le 27 février 2008. La procédure de consultation court jusqu'au 31 mai 2008.

### 7.3 La procédure de consultation

Le projet a été accueilli favorablement par la plupart des participants à la procédure de consultation, qui ont approuvé la nécessité de modifier le droit du bail et le changement de système proposé, avec le passage du loyer calculé sur la base des coûts au loyer indexé. Les avis se sont également accordés dans leur grande majorité pour souligner la nécessité de découpler les loyers des taux hypothécaires. La simplification des dispositions du droit du bail et l'amélioration de la transparence lors des adaptations de loyer que vise le projet de loi ont reçu un bon accueil. Les participants ont été nombreux à dire que l'équilibre du compromis ne devait pas être mis en péril par la modification de certains éléments. Des divergences subsistent néanmoins quant à des dispositions particulières. Le taux appliqué à l'indexation des loyers et le choix de l'indice déterminant, en particulier, font l'objet de controverses. La possibilité d'indexation à 100 % des loyers sur l'indice suisse des prix à la consommation, prévue dans le projet, a parfois été très vivement critiquée. Plusieurs participants ont demandé un taux de répercussion plus bas ou proposé de se baser sur l'indice des prix à la consommation, dont seraient exclus les loyers et les coûts d'énergie. Enfin, concernant les loyers comparatifs, certains ont exprimé le souhait de disposer de règles plus concrètes au niveau de la loi.

### 7.4 Le message

Le projet présenté reprend pour l'essentiel les propositions sur lesquelles les associations de locataires et de bailleurs se sont accordées le 13 novembre 2007. Suite à la procédure de consultation, il a cependant fallu réexaminer la question de l'indice déterminant. Le Conseil fédéral a décidé, comme dans le projet mis en consultation, de prévoir une compensation du renchérissement de 100 %, mais sur la base d'un indice duquel sont exclus les coûts du logement et de l'énergie.

Voici les principaux éléments du projet de loi:

- *Changement de système*  
Le passage au loyer indexé et l'introduction des loyers comparatifs induisent un véritable changement de système. Les loyers seront découplés des taux hypothécaires.
- *Indexation*  
Les loyers pourront être adaptés une fois par an à l'évolution de l'indice des prix, coûts du logement et de l'énergie non compris.
- *Loyer comparatif*  
L'examen du caractère abusif des loyers de locaux d'habitation ne reposera plus sur le critère du rendement excessif ou du prix d'achat exagéré, mais sur les loyers d'objets comparables. Ceux-ci seront établis au moyen de méthodes scientifiques largement acceptées.
- *Loyers abusifs*  
Le caractère abusif du loyer initial d'un logement sera établi sur la base d'un modèle de loyer comparatif. De plus, l'examen du caractère abusif du loyer selon la méthode absolue ne sera plus possible que pour les majorations de loyer motivées par des prestations supplémentaires. C'est le seul cas où les calculs de rendement continueront à servir de référence.
- *Baux commerciaux*  
L'examen du caractère abusif des loyers de locaux commerciaux continuera, en règle générale, à être effectué sur la base des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.
- *Changement de propriétaire*  
Contrairement au droit en vigueur, un changement de propriétaire ne permettra plus de procéder à une augmentation de loyer.
- *Baux de longue durée*  
Pour les baux de longue durée, le loyer pourra être adapté une fois par an au renchérissement en dehors des termes de résiliation.

- *Période protégée suite à des améliorations entraînant une plus-value*

Durant l'année suivant le début de bail, il ne sera pas possible de procéder à une augmentation de loyer suite à des améliorations entraînant une plus-value, à moins que cette augmentation n'ait été prévue par écrit au moment de la conclusion du contrat.

- *Bailleurs de logements d'utilité publique*  
Pour les bailleurs de logements d'utilité publique et pour les pouvoirs publics qui fonctionnent en qualité de bailleurs, le Conseil fédéral règlera la fixation des loyers sur la base des coûts.
- *Logements de luxe*  
Les dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs ne s'appliqueront pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe d'une surface habitable nette de plus de 150 m<sup>2</sup>. Cette exclusion ne reposera plus sur le nombre de pièces.
- *Conclusion de règles d'adaptation particulières*  
Il sera encore possible de conclure un échelonnement des loyers ou de subordonner le loyer au chiffre d'affaires dans le cas de locaux commerciaux.
- *Dispositions transitoires*  
Les dispositions transitoires visent à garantir qu'il sera toujours possible de faire valoir des motifs de réduction ou d'augmentation du loyer existant en vertu du droit actuel. De plus, les bailleurs pourront, durant cinq ans au plus à compter de l'entrée en vigueur du nouveau droit, procéder à des adaptations de loyer selon l'ancien droit tant que le taux hypothécaire de référence ne dépassera pas 4,5%.
- *Protection contre les congés*  
Aucune modification n'est prévue en matière de protection contre les congés.

Sur la base des résultats de la procédure de consultation et suite à des interventions parlementaires, deux points supplémentaires ont été introduits dans le projet de révision:

- Il sera possible d'utiliser une signature fac-similé pour procéder à une adaptation de loyer ou à l'adaptation du montant des acomptes pour frais accessoires.
- Les formules de notification d'adaptations de loyer, d'autres modifications unilatérales du contrat et de résiliation seront agréées par une seule unité compétente de la Confédération.

Le 12 décembre 2008, le Conseil fédéral a approuvé le message et le projet de modification du code des obligations.

## 7.5 Le refus des Chambres fédérales

Lors des débats parlementaires, qui ont débuté en mars 2009, aucune majorité ne s'est dégagée en faveur de l'exclusion des coûts des loyers et de l'énergie de la base devant servir au calcul de l'indexation des loyers. Le nouveau système hédoniste des loyers comparatifs a lui aussi été contesté. De plus, le Parlement craignait que les changements proposés n'entraînent un référendum et une campagne susceptibles de faire capoter le projet en votation populaire. Ce dilemme a suscité des débats animés aux Chambres; ils ont débouché sur les résultats suivants:

Le 25 mai 2009, le Conseil national, suivant la recommandation de sa commission des affaires juridiques, a refusé d'entrer en matière. Le Conseil des Etats a, pour sa part, adopté le projet le 17 juin 2010, en y adjoignant une disposition supplémentaire qui aurait permis, moyennant la signature d'une convention en ce sens par les parties, d'adapter le loyer au loyer comparatif après cinq ans. Après quoi, le projet est retourné au Conseil national. Le 14 septembre 2010, ce dernier a refusé pour la seconde fois d'entrer en matière, cette fois-ci à 88 voix contre 86 et 10 abstentions, et a enterré du même coup le projet.

## 8. Le droit du bail depuis 2010

### 8.1 Importance accrue du taux d'intérêt de référence

Le taux d'intérêt de référence déterminant depuis septembre 2008 (voir 6.2) a gagné en importance du fait de l'échec de la révision du droit du bail. Ce taux, qui ne devait être à l'origine qu'une solution de transition en attendant l'entrée en vigueur de la révision du droit du bail, sert désormais, pour une durée indéterminée, de base aux adaptations de loyer en fonction de l'évolution des taux hypothécaires.

Une nouvelle méthode de fixation du taux d'intérêt de référence pour les loyers a été introduite le 1<sup>er</sup> décembre 2011 par le biais d'une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Auparavant, le taux d'intérêt de référence était adapté lorsque le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse calculé sur la base du premier relevé du taux d'intérêt moyen, qui se situait à 3,43 %, évoluait de 0,25 point de pourcentage. Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2011, le taux d'intérêt de référence est fixé au quart de pour-cent le plus proche, selon les règles de l'arrondi commercial.

En procédant à cette adaptation, le Conseil fédéral a tenu compte du fait que la méthode adoptée initialement était

considérée par le public comme une solution compliquée qui donnait lieu à des résultats parfois difficiles à comprendre. Le taux d'intérêt de référence déterminant pour la fixation des loyers dans toute la Suisse est publié tous les trimestres par l'Office fédéral du logement. Il était de 3,5 % lors de sa première publication, le 10 septembre 2008, avant de baisser régulièrement pour s'établir à 2,25 % le 2 juin 2012. Depuis le 3 septembre 2013, il se trouve à 2 %.

## 8.2 La procédure en droit du bail: du CO au CPC

Les dispositions de procédure relatives au droit du bail dans le code des obligations (en particulier les art. 274 à 274g de l'ancien CO) ont été abrogées à la suite de l'entrée en vigueur du code de procédure civile (CPC) au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et reprises dans ce dernier.

Sur le fond, les éléments essentiels de la procédure en droit du bail ont été conservés et enrichis de plusieurs nouveautés (p. ex. proposition de jugement, médiation). Comme certaines dispositions ne sont pas formulées de manière précise et catégorique, des solutions définitives ne se dégageront qu'à partir de la doctrine et de la jurisprudence. Le site internet de l'OFL ([www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)) présente, sous Thèmes> Droit du bail> Procédure CPC> Les dispositions concernant la procédure de conciliation en droit du bail, un tableau synoptique qui montre dans le détail où retrouver les anciennes dispositions du CO, ainsi que celles qui ont été supprimées ou modifiées. Les points importants sont les suivants:

- Les autorités de conciliation composées de manière paritaire ont fait leurs preuves. Elles sont conservées et continuent à se prononcer, en vertu de l'art. 200, al. 1, CPC, sur les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, même si elles ne s'occupent désormais plus de choses immobilières en général.
- La fonction de conseil juridique des autorités de conciliation dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux est conservée (art. 201, al. 2, CPC).
- Désormais, les parties peuvent demander de remplacer la procédure de conciliation par une médiation. Il convient de noter que les frais de la médiation seront à leur charge si le canton n'en dispose pas autrement (art. 213 et 218 CPC).
- Désormais, dans les litiges d'une valeur de 100 000 francs au moins, les parties peuvent renoncer d'un commun accord à la procédure de conciliation (art. 199, al. 1, CPC).
- La procédure reste gratuite: il n'est pas alloué de dépens en procédure de conciliation et, pour les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux

commerciaux, il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 113, al. 1 et 2, CPC). Toutefois, la gratuité lors de la soumission d'une proposition de jugement ou d'une décision reste un point contesté dans la doctrine.

- La procédure de conciliation est réglée de manière détaillée dans le CPC et s'applique désormais dans toute la Suisse. La règle d'ordre prescrivant que l'audience doit avoir lieu dans les deux mois qui suivent la réception de la requête (art. 203, al. 1, CPC) vise à accélérer la procédure. En outre, la procédure ne peut excéder douze mois (art. 203, al. 4, CPC). La restriction relative à l'administration des preuves prévue à l'art. 203, al. 2, CPC a elle aussi pour but un traitement rapide du litige.
- Les autorités de conciliation ont désormais la possibilité de soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme, ainsi que dans les autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5000 francs (art. 210, al. 1, CPC). La proposition de jugement est un instrument qui, quant à son effet, se situe entre une proposition d'arrangement officielle et une décision. Selon les anciennes dispositions du CO, les autorités de conciliation devaient prendre une décision concernant la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme si aucun accord ne pouvait être trouvé.
- Désormais, la compétence de statuer des autorités de conciliation est réglée. En vertu de l'art. 212, al. 1, CPC, l'autorité de conciliation peut, sur requête du demandeur, statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs.
- Etant donné que la procédure simplifiée au sens des art. 243 ss CPC s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, la procédure devant les tribunaux reste simple et rapide. Cette procédure devant les tribunaux demeure soumise à des frais.

## 8.3 Complément apporté à l'OBLF relatif aux investissements créant une plus-value

En vertu de l'art. 14 OBLF, des investissements créant des plus-values peuvent justifier des hausses de loyer, et certaines améliorations énergétiques sont considérées comme des investissements créant des plus-values. A cet égard, est

considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose.

Il est désormais précisé que les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire (art. 14, al. 3bis, OBLF). Cette disposition permet de s'assurer que le bailleur ne peut pas refinancer les frais d'investissement à double en reportant intégralement sur les loyers des coûts de prestations supplémentaires en partie couvert par les aides publiques.

Dans le même temps, l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 5, OBLF établit que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer doit contenir, en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values. De cette manière, les locataires disposent des informations nécessaires pour évaluer la hausse de loyer.

La modification d'ordonnance entrera en vigueur le 1er juillet 2014.

## Bibliographie

### Documentation

- Message du 24 avril 1972 concernant des mesures urgentes contre les abus dans le secteur locatif, FF 1972 I 1217 ss
- Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1369 ss
- Documentation relative au rapport de la Commission d'étude loyer libre, Rapports de travail sur le logement, cahier 29, Berne 1993
- Message du 27 septembre 1993 concernant la loi fédérale sur les contrats cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, FF 1993 III 912 ss
- Message du 15 septembre 1999 relatif à la révision partielle du droit du bail dans le code des obligations et à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», FF 1999 IX 9127 ss
- Résumé des résultats de la procédure de consultation relative à la modification du code des obligations (bail à loyer), organisée entre le 2 décembre 2005 et le 31 mars 2006, [www.admin.ch](http://www.admin.ch)
- Résumé des résultats de la procédure de consultation relative à la modification du code des obligations (bail à loyer), organisée entre le 27 février et le 31 mai 2008, [www.admin.ch](http://www.admin.ch)
- Message relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs), FF 2009 311 ss

### Ouvrages spécialisés

- Alvarez Cipriano, Kommentar zu Artikel 109 BV, in Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, édité par Bernhard Ehrenzeller, Philippe Mastronardi, Rainer J. Schweizer, Klaus A. Vallender, Zurich/Bâle/Genève 2008, p. 1713 ss
- Alvarez Cipriano / Peter James Thomas, Kommentar zu den Artikeln 200-212 ZPO, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Berner Kommentar, Band II, Berne 2012.
- Aubert Jean-François / Mahon Pascal, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, Zurich/Bâle/Genève 2003
- Rapport de la Commission d'étude loyer libre, Rapports de travail sur le logement, cahier 28, Berne 1993
- Higi Peter, Zürcher Kommentar, Teilband V2b, Erste Lieferung, N. 23-50 zu Vorbemerkungen zu Art. 253-274g, Zurich 1994
- Junod Ch.-A., Commentaire de l'article 34septies cst., in Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 29 mai 1874, édité par Jean-François Aubert, Kurt Eichenberger, Jörg Paul Müller, René A. Rhinow, Dietrich Schindler, Bâle/Zurich/Berne 1987 – 1996
- Lachat David / Micheli Jacques, Le nouveau droit du bail, Lausanne 1990
- Lachat David et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8e éd., Zurich 2009
- Petermann Frank, Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1881 bis 1989, Diss. St. Gallen 1997
- SVIT- Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Mietrecht, édité par Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder, 3e éd., Zurich 2008
- Thanei Anita, Mietrecht wie weiter oder die permanente Baustelle, in Tagungsdokumentation des Instituts für Rechtswissenschaft und Rechtspraxis der Universität St. Gallen vom 23. November 2004, Zurich 2004
- Weber Roger, Die Miete, in Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529, édité par Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt et Wolfgang Wiegand, 5e éd., Bâle 2011
- Zihlmann Peter, Das Mietrecht, 2e éd., Zurich 1995

Office fédéral du logement OFL  
 Storchengasse 6  
 2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11  
 fax: +41 58 480 91 10  
 courriel: [info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch)  
 site: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)