



Recueil officiel des lois fédérales

N° 21 29 mai 1990

- 802 Code des obligations (bail à loyer et bail à ferme)
- 835 Bail à loyer et bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)
- 843 Emoluments pour la surveillance des banques et des fonds de placement
- 845 Taxe complémentaire perçue pour la surveillance des banques et des fonds de placement
- 846 Simplifications dans les opérations douanières
- 848 Limitation du nombre des étrangers (OLE)
- 850 Dépôt international des dessins ou modèles industriels. Arrangement de La Haye révisé à La Haye .
- 851 Traité de coopération en matière de brevets (PCT)
- 852 Unification de certains éléments du droit des brevets d'invention. Convention

Code des obligations

(Bail à loyer et bail à ferme)

Modification du 15 décembre 1989

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 27 mars 1985¹⁾,
arrête:

I

Le code des obligations²⁾ est modifié comme il suit:

Titre huitième: Du bail à loyer

Chapitre premier: Dispositions générales

Art. 253

A. Définition et
champ d'applica-
tion
I. Définition

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

Art. 253a

II. Champ
d'application
1. Dispositions
concernant les
baux d'habita-
tions et de
locaux com-
merciaux

¹ Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux.

² Elles ne sont pas applicables aux appartements de vacances loués pour trois mois ou moins.

³ Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution.

Art. 253b

2. Dispositions
concernant la
protection
contre les
loyers abusifs

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

¹⁾ FF 1985 I 1369

²⁾ RS 220

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

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

Art. 254

B. Transactions couplées

Une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée.

Art. 255

C. Durée du bail

¹ Le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

² Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue.

³ Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

Art. 256

D. Obligations du bailleur I. En général

¹ Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

² Les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues:

- a. Dans des conditions générales préimprimées;
- b. Dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux.

Art. 256a

II. Obligation de renseigner

¹ Si un procès-verbal a été établi lors de la restitution de la chose à la fin du bail précédent, le bailleur doit, sur demande, présenter ce document au nouveau locataire lors de la délivrance de la chose.

² De même, le locataire peut exiger que le montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué.

Art. 256b

III. Contributions
publiques
et charges

Le bailleur supporte les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée.

Art. 257

E. Obligations
du locataire
I. Paiement du
loyer et des
frais accessoires
1. Loyer

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose.

Art. 257a

2. Frais
accessoires
a. En général

¹ Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose.

² Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement.

Art. 257b

b. Habitations
et locaux
commerciaux

¹ Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

² Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives.

Art. 257c

3. Termes de
paiement

Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

Art. 257d

4. Demeure du
locataire

¹ Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

² Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Art. 257e

II. Sûretés
fournies par le
locataire

¹ Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire.

² Lorsqu'il s'agit de baux d'habitations, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer.

³ La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

⁴ Les cantons peuvent édicter des dispositions complémentaires.

Art. 257f

III. Diligence et
égards envers
les voisins

¹ Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire.

² S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

³ Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

⁴ Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

Art. 257g

IV. Obligation
d'aviser le
bailleur

¹ Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

² Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. 257h

V. Obligation de tolérer les réparations et inspections de la chose

¹ Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages.

² Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

³ Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées.

Art. 258

F. Inexécution ou exécution imparfaite du contrat lors de la délivrance de la chose

¹ Si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les articles 107 à 109 concernant l'inexécution des contrats.

² Si, malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus pendant le bail (art. 259a à 259i).

³ Le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux articles 259a à 259i même si, au moment de la délivrance, la chose présente des défauts:

- a. Qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement;
- b. Auxquels, pendant le bail, le locataire devrait remédier à ses propres frais (art. 259).

Art. 259

G. Défauts pendant le bail
I. Obligation du locataire de faire les menus travaux de nettoyage et de réparation

Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose.

Art. 259a

II. Droits du locataire
1. En général

¹ Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur:

- a. La remise en état de la chose;
- b. Une réduction proportionnelle du loyer;
- c. Des dommages-intérêts;
- d. La prise en charge du procès contre un tiers.

² Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer.

Art. 259b

2. Remise en état
a. Principe

Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut:

- a. Résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée;
- b. Remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée.

Art. 259c

b. Exception

Le locataire ne peut pas exiger la remise en état de la chose lorsque le bailleur remplace celle-ci, dans un délai convenable, par une chose sans défaut.

Art. 259d

3. Réduction du loyer

Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Art. 259e

4. Dommages-intérêts

Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Art. 259f

5. Prise en charge du procès

Si un tiers fait valoir sur la chose un droit incompatible avec celui du locataire, le bailleur est tenu de se charger du procès sur l'avertissement du locataire.

Art. 259g

6. Consignation du loyer
a. Principe

¹ Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès

d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

² Les loyers consignés sont réputés payés.

Art. 259h

b. Libération
des loyers
consignés

¹ Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

² Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

Art. 259i

c. Procédure

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

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

Art. 260

H. Rénovation
et modification
I. Par le
bailleur

¹ Le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

² Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées.

Art. 260a

II. Par le
locataire

¹ Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

³ Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

Art. 261

J. Changement
de propriétaire
I. Aliénation de
la chose

¹ Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

² Le nouveau propriétaire peut cependant:

- a. Pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés;
- b. Pour une autre chose, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, à moins que le contrat ne permette d'y mettre fin plus tôt.

³ Si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire.

⁴ Les dispositions relatives à l'expropriation sont réservées.

Art. 261a

II. Droits réels
limités

Lorsque le bailleur accorde à un tiers un droit réel limité et que cette opération équivaut à un changement de propriétaire, les dispositions sur l'aliénation de la chose louée sont applicables par analogie.

Art. 261b

III. Annotation
au registre
foncier

¹ Les parties peuvent stipuler l'annotation de baux d'immeubles au registre foncier.

² L'annotation oblige tout nouveau propriétaire à laisser au locataire l'usage de l'immeuble en conformité du bail.

Art. 262

K. Sous-
location

¹ Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

² Le bailleur ne peut refuser son consentement que:

- a. Si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
- b. Si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. Si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

³ Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le

baillieur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

Art. 263

L. Transfert du bail à un tiers

¹ Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

² Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs.

³ Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire.

⁴ Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

Art. 264

M. Restitution anticipée de la chose

¹ Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

² A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

³ Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer:

a. De la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que

b. Des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé.

Art. 265

N. Compensation

Le bailleur et le locataire ne peuvent renoncer à l'avance au droit de compenser les créances découlant du bail.

Art. 266

O. Fin du bail
I. Expiration de la durée convenue

¹ Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.

² Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée.

Art. 266a

II. Délais et termes de congés
1. En général

¹ Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

² Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent.

Art. 266b

2. Immeubles et constructions mobilières

Une partie peut résilier le bail d'un immeuble ou d'une construction mobilière en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un semestre de bail.

Art. 266c

3. Habitations

Une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail.

Art. 266d

4. Locaux commerciaux

Une partie peut résilier le bail d'un local commercial en observant un délai de congé de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail.

Art. 266e

5. Chambres meublées et places de stationnement

Une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail.

Art. 266f

6. Choses mobilières

Une partie peut résilier le bail de choses mobilières à n'importe quel moment, en observant un délai de congé de trois jours.

Art. 266g

III. Congé extraordinaire
1. Justes motifs

¹ Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

² Le juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé, en tenant compte de toutes les circonstances.

Art. 266h

2. Faillite du locataire

¹ En cas de faillite du locataire après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir. A cet effet, il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable.

² Si ces sûretés ne lui sont pas fournies dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

Art. 266i

3. Décès du locataire

En cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

Art. 266k

4. Chose mobilière

Le locataire d'une chose mobilière servant à son usage privé et louée par le bailleur dans l'exercice de son activité professionnelle peut résilier le bail en observant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un trimestre de bail. Le bailleur n'a droit de ce chef à aucune indemnité.

Art. 266l

IV. Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux
1. En général

¹ Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit.

² Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

Art. 266m

2 Logement de la famille
a. Congé donné par le locataire

¹ Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, un époux ne peut résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint.

² S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou si le conjoint le refuse sans motif légitime, le locataire peut en appeler au juge.

Art. 266n

b. Congé donné par le bailleur

Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint.

Art. 266o

3. Nullité du congé

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux articles 266l à 266n est nul.

Art. 267

P. Restitution de la chose
I. En général

¹ A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

² Est nulle toute convention conclue avant la fin du bail et prévoyant que le locataire devra verser une indemnité destinée à couvrir autre chose qu'un dommage éventuel.

Art. 267a

II. Vérification de l'état de la chose et avis au locataire

¹ Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond.

² Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles.

³ Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire.

Art. 268

Q. Droit de rétention du bailleur
I. Objet

¹ Le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci.

² Le droit de rétention du bailleur grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire.

³ Ne sont pas soumis au droit de rétention les biens qui ne pourraient être saisis par les créanciers du locataire.

Art. 268a

II Choses appartenant à des tiers

¹ Les droits des tiers sur des choses dont le bailleur savait ou devait savoir qu'elles n'étaient pas la propriété du locataire prévalent sur le droit de rétention; il en va de même pour les choses que le possesseur a perdues, qui lui ont été volées ou dont il est dessaisi de quelque autre manière contre sa volonté.

² Lorsque le bailleur apprend seulement au cours du bail que des meubles apportés par le locataire ne sont pas la propriété de ce dernier, son droit de rétention sur ces meubles s'éteint s'il ne résilie pas le contrat pour le prochain terme.

Art. 268b

III. Exercice du droit

¹ Lorsque le locataire veut déménager ou a l'intention d'emporter les meubles qui se trouvent dans les locaux loués, le bailleur peut, avec l'assistance de l'autorité compétente, en retenir autant qu'il en faut pour garantir sa créance.

² Les objets emportés clandestinement ou avec violence peuvent être réintégrés avec l'assistance de la force publique dans les dix jours qui suivent leur déplacement.

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*A. 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:

- a. Se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. Sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. Se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. Ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. Ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. N'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

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:

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

Art. 269d

D. Aug-
mentations 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:

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

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
du loyer
I. Demande de
diminution du
loyer
1. Loyer initial

¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des 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:

- a. S'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- b. Si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

² En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'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:

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

Chapitre III: Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux

Art. 271

A. Annulabilité
du congé
I. En général

¹ Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

² Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.

Art. 271a

II. Congé
donné
par le bailleur

¹ Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

- a. Parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail;
- b. Dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
- c. Seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;
- d. Pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi;
- e. Dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur:
 1. A succombé dans une large mesure;
 2. A abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;
 3. A renoncé à saisir le juge;
 4. A conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.
- f. En raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

² La lettre e du 1^{er} alinéa est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.

³ Les lettres d et e du 1^{er} alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:

- a. En raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;
- b. En cas de demeure du locataire (art. 257d);

- c. Pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, 3^e et 4^e al.);
- d. En cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, 2^e al.);
- e. Pour de justes motifs (art. 266g);
- f. En cas de faillite du locataire (art. 266h).

Art. 272

B. Prolongation
du bail
I. Droit du
locataire

¹ Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

² Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur:

- a. Les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat;
- b. La durée du bail;
- c. La situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement;
- d. Le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin;
- e. La situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

³ Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé.

Art. 272a

II Exclusion de
la prolongation

¹ Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné:

- a. En cas de demeure du locataire (art. 257d);
- b. Pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, 3^e et 4^e al.);
- c. En cas de faillite du locataire (art. 266h);
- d. Si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise.

² En règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents.

Art. 272b

III. Durée de la prolongation

¹ Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

² Lorsque les parties conviennent d'une prolongation du bail, elles ne sont liées à aucune durée maximale et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation.

Art. 272c

IV. Validité du bail

¹ Une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation.

² Si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légales.

Art. 272d

V. Congé donné pendant la prolongation

A défaut d'un jugement ou d'un accord contraire, le locataire peut résilier le bail:

- a. En observant un délai de congé d'un mois pour la fin d'un mois lorsque la prolongation ne dépasse pas une année;
- b. En observant un délai de congé de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année.

Art. 273

C. Procédure: autorité et délais

¹ La partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

² Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation:

- a. Lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé;
- b. Lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat.

³ Le locataire qui demande une deuxième prolongation doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration de la première.

⁴ L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision sur les prétentions des parties.

⁵ La partie qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive.

*Art. 273a*D. Logement
de la famille

¹ Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le conjoint du locataire peut aussi contester le congé, demander la prolongation du bail et exercer les autres droits du locataire en cas de congé.

² Les conventions prévoyant une prolongation du bail ne sont valables que si elles sont conclues avec les deux époux.

*Art. 273b*E. Sous-
location

¹ Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la sous-location jusqu'à l'extinction du bail principal. La prolongation n'est possible que pour la durée du bail principal.

² Lorsque la sous-location a pour but principal d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire.

*Art. 273c*F. Dispositions
impératives

¹ Le locataire ne peut renoncer à des droits que lui confère le présent chapitre que si ce dernier le prévoit expressément.

² Les conventions contraires sont nulles.

Chapitre IV: Autorités et procédure*Art. 274*

A. Principe

Les cantons désignent les autorités compétentes et règlent la procédure.

*Art. 274a*B. Autorité de
conciliation

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

- a. De conseiller les parties;
- b. De tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;
- c. De rendre les décisions prévues par la loi;
- d. De transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante;
- e. De faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

² Bailleurs et locataires sont représentés paritairement au sein des

autorités de conciliation par l'intermédiaire de leurs associations ou d'autres organisations défendant des intérêts semblables.

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

Art. 274b

C. For

¹ Les litiges relatifs aux baux à loyer sont portés:

- a. Lorsqu'il s'agit de baux d'immeubles, devant l'autorité de conciliation et le juge du lieu de situation de l'immeuble;
- b. Lorsqu'il s'agit de baux de choses mobilières, devant le juge du domicile du défendeur.

² Le locataire domicilié en Suisse ne peut pas renoncer à l'avance au for prévu au premier alinéa lorsqu'il s'agit:

- a. De locaux d'habitation;
- b. De choses mobilières louées par le locataire pour son usage privé et par le bailleur dans l'exercice de son activité professionnelle.

Art. 274c

D. Tribunal arbitral

Pour les baux d'habitations, les parties ne peuvent pas exclure la compétence des autorités de conciliation et des autorités judiciaires en désignant par convention des tribunaux arbitraux. L'article 274a, 1^{er} alinéa, lettre e, est réservé.

Art. 274d

E. Procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux
I. Principe

¹ Les cantons prévoient une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux.

² La procédure devant l'autorité de conciliation est gratuite; la partie téméraire peut cependant être condamnée à supporter tout ou partie des émoluments et frais judiciaires et à verser à l'autre partie une indemnité à titre de dépens.

³ L'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

Art. 274e

II. En matière de conciliation

¹ L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. L'accord vaut transaction judiciaire.

² Si aucun accord n'est trouvé, l'autorité de conciliation statue dans les cas où la loi le prévoit; dans les autres cas, elle constate l'échec de la tentative de conciliation.

³ Lorsque l'autorité de conciliation rejette une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire, elle examine d'office si le bail peut être prolongé.

Art. 274f

III. En matière
judiciaire

¹ La décision de l'autorité de conciliation devient définitive si la partie qui a succombé ne saisit pas le juge dans les 30 jours; si l'autorité a constaté l'échec de la tentative de conciliation, la partie qui persiste dans sa demande doit saisir le juge dans les 30 jours.

² Le juge tranche aussi les questions préjudicielles de droit civil et peut ordonner des mesures provisionnelles pour la durée de la procédure.

³ L'article 274e, 3^e alinéa, est applicable par analogie.

Art. 274g

F. Compétence
en cas d'expul-
sion

¹ Lorsque le locataire conteste un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la validité du congé donné par le bailleur:

- a. En cas de demeure du locataire (art. 257d);
- b. Pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, 3^e et 4^e al.);
- c. Pour de justes motifs (art. 266g);
- d. En cas de faillite du locataire (art. 266h).

² Lorsque le congé est donné par le bailleur pour de justes motifs (art. 266g), l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la demande de prolongation du bail.

³ Si le locataire saisit l'autorité de conciliation, celle-ci transmet la requête à l'autorité compétente en matière d'expulsion.

Titre huitième^{bis}: Du bail à ferme

Art. 275

A. Définition et
champ
d'application
I. Définition

Le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits.

Art. 276

II. Champ
d'application
1. Habitations
et locaux
commerciaux

Les dispositions concernant les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage et la jouissance sont cédés avec ces habitations ou locaux commerciaux.

Art. 276a

2. Bail agricole

¹ Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la loi fédérale du 4 octobre 1985¹⁾ sur le bail à ferme agricole, en tant qu'elle contient des dispositions spéciales.

² Au surplus, le code des obligations est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, aux autorités et à la procédure.

Art. 277

B. Inventaire

Si des ustensiles, du bétail ou des provisions sont compris dans le bail, chacune des parties est tenue d'en remettre à l'autre un inventaire exact, signé, et de participer à une estimation contradictoire.

Art. 278

C. Obligations
du bailleur
I. Délivrance de
la chose

¹ Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue dans un état approprié à l'usage et à l'exploitation pour lesquels elle a été affermée.

² Si un procès-verbal a été établi lors de la restitution de la chose à la fin du bail précédent, le bailleur doit, sur demande, présenter ce document au nouveau fermier lors de la délivrance de la chose.

³ De même, le fermier peut exiger que le montant du fermage fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué.

Art. 279

II. Grosses
réparations

Le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité.

Art. 280

III. Contribu-
tions
publiques et
charges

Le bailleur supporte les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose affermée.

¹⁾ RS 221.213.2

Art. 281

D. Obligations du fermier
 I. Paiement du fermage et des frais accessoires
 1. En général

¹ Le fermier doit payer le fermage et, le cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque année de bail, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

² En ce qui concerne les frais accessoires, l'article 257a est applicable.

Art. 282

2. Demeure du fermier

¹ Lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

² Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Art. 283

II. Diligence, égards envers les voisins et entretien de la chose
 1. Diligence et égards envers les voisins

¹ Le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, conformément à l'usage auquel elle est destinée; il doit notamment en maintenir la productivité à long terme.

² S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

Art. 284

2. Entretien de la chose

¹ Le fermier doit pouvoir au bon entretien de la chose.

² Il doit, conformément à l'usage local, effectuer les petites réparations et remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage.

Art. 285

3. Violation de ses devoirs par le fermier

¹ Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le fermier, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence, à manquer d'égards envers les voisins ou à négliger son devoir d'entretien, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

² Les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

Art. 286

III. Obligation d'aviser le bailleur

¹ Si de grosses réparations deviennent nécessaires, ou si un tiers élève des prétentions sur la chose affermée, le fermier est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur.

² Le fermier répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. 287

IV. Obligation de tolérer les réparations et inspections de la chose

¹ Le fermier doit tolérer les grosses réparations destinées à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages.

² Le fermier doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à un affermage ultérieur.

³ Le bailleur doit annoncer à temps au fermier les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les dispositions sur le bail à loyer (art. 259d et 259e) sont applicables par analogie en ce qui concerne les prétentions éventuelles du fermier en réduction du fermage et en dommages-intérêts.

Art. 288

E. Droits du fermier en cas d'inexécution ou de défauts

¹ Les dispositions sur le bail à loyer (art. 258 et 259a à 259i) sont applicables par analogie:

- a. Lorsque le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts;
- b. Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au fermier et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou que le fermier est empêché d'user de la chose conformément au contrat.

² Les dérogations au détriment du fermier sont nulles si elles sont prévues:

- a. Dans des conditions générales préimprimées;
- b. Dans les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux.

Art. 289

F. Rénovation
et modification
I. Par le
bailleur

¹ Le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au fermier et que le bail n'a pas été résilié.

² Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du fermier; les dispositions sur le bail à loyer (art. 259d et 259e) sont applicables par analogie en ce qui concerne les prétentions éventuelles du fermier en réduction du fermage et en dommages-intérêts.

Art. 289a

II. Par le
fermier

¹ Sans le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut:

- a. Apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail;
- b. Entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose qui dépassent le bon entretien de celle-ci.

² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

³ Si le bailleur n'a pas donné son consentement écrit à un changement, au sens du 1^{er} alinéa, lettre a, et que le fermier n'a pas remis la chose en état dans un délai convenable, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Art. 290

G. Changement
de propriétaire

Les dispositions sur le bail à loyer (art. 261 à 261b) sont applicables par analogie:

- a. En cas d'aliénation de la chose;
- b. En cas d'octroi d'un droit réel limité;
- c. En cas d'annotation du bail au registre foncier.

Art. 291

H. Sous-
affermage

¹ Le fermier peut sous-affermer ou sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

² Le bailleur ne peut refuser son consentement à la sous-location de locaux qui font partie de la chose affermée que:

- a. Si le fermier refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
- b. Si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;

c. Si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

³ Le fermier est garant envers le bailleur que le sous-fermier ou le sous-locataire n'utilisera ou n'exploitera la chose que conformément au bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-fermier ou au sous-locataire à l'effet de les y obliger.

Art. 292

J. Transfert du bail à un tiers

L'article 263 est applicable par analogie au transfert à un tiers du bail à terme de locaux commerciaux.

Art. 293

K. Restitution anticipée de la chose

¹ Lorsque le fermier restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau fermier qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau fermier doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

² A défaut, le fermier doit s'acquitter du fermage jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal.

³ Le bailleur doit admettre l'imputation sur le fermage:

- a. De la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que
- b. Des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé.

Art. 294

L. Compensation

L'article 265 est applicable par analogie à la compensation de créances découlant du bail à ferme.

Art. 295

M Fin du bail
I. Expiration de la durée convenue

¹ Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.

² Si le bail est reconduit tacitement, il se renouvelle d'année en année, aux mêmes conditions, sauf convention contraire.

³ Une partie peut résilier le bail renouvelé en observant le délai de congé légal pour la fin d'une année de bail.

*Art. 296*II. Délais et
termes de
congé

¹ Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant un délai de congé de six mois pour n'importe quel terme, s'il n'existe ni convention ni usage local contraires et si la nature de la chose ne laisse présumer aucune autre volonté des parties.

² Une partie peut résilier le bail à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux conclu pour une durée indéterminée en observant un délai de congé minimum de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. Les parties peuvent convenir d'un délai plus long ou d'un autre terme.

³ Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent.

*Art. 297*III. Congé
extraordinaire
1. Justes motifs

¹ Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

² Le juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé, en tenant compte de toutes les circonstances.

*Art. 297a*2. Faillite du
fermier

¹ En cas de faillite du fermier après la délivrance de la chose, le bail prend fin à l'ouverture de la faillite.

² Toutefois, si des sûretés suffisantes sont fournies au bailleur pour le fermage courant et pour les objets portés à l'inventaire, le bailleur est tenu de laisser subsister le contrat jusqu'à la fin de l'année de bail.

*Art. 297b*3. Décès du
fermier

En cas de décès du fermier, ses héritiers, de même que le bailleur, peuvent résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

*Art. 298*IV. Forme du
congé pour les
habitations et
les locaux
commerciaux

¹ Le congé des baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux doit être donné par écrit.

² Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au fermier la manière dont il doit

procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

³ A défaut, le congé est nul.

Art. 299

N. Restitution
de la chose
I. En général

¹ A la fin du bail, le fermier doit restituer la chose, avec tous les objets portés à l'inventaire, dans l'état où ils se trouvent.

² Il a droit à une indemnité pour les améliorations qui résultent:

- a. De soins dépassant une administration diligente de la chose;
- b. De rénovations ou de modifications auxquelles le bailleur a donné son consentement écrit.

³ Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente de la chose.

⁴ Est nulle toute convention conclue avant la fin du bail et prévoyant que le locataire devra verser une indemnité destinée à couvrir autre chose qu'un dommage éventuel.

Art. 299a

II. Vérification
de l'état de la
chose et avis au
fermier

¹ Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le fermier des défauts dont celui-ci répond.

² Si le bailleur néglige de le faire, le fermier est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles.

³ Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au fermier.

Art. 299b

III. Remplace-
ment des objets
portés à
l'inventaire

¹ Si, lors de la délivrance de la chose, les objets portés à l'inventaire ont été estimés, le fermier doit, à la fin du bail, les restituer de même espèce et valeur ou payer la moins-value.

² Il ne doit aucune indemnité s'il prouve que les objets non représentés ont péri par la faute du bailleur ou par force majeure.

³ Il a droit à une indemnité pour la plus-value provenant de ses impenses et de son travail.

Art. 299c

O. Droit de
rétention

Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulée et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer (art. 268 ss).

Art. 300

P. Protection
contre les
congrés
concernant les
baux d'habita-
tions ou de
locaux
commerciaux

¹ Les dispositions sur le bail à loyer (art. 271 à 273c) sont applicables par analogie pour ce qui est de la protection contre les congrés concernant les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux.

² Les dispositions relatives au logement de la famille (art. 273a) ne sont pas applicables.

Art. 301

Q. Autorités et
procédure

En cas de litiges découlant du bail à ferme, les dispositions sur le bail à loyer relatives à la compétence des autorités et à la procédure (art. 274 à 274g), sont applicables par analogie.

Art. 302

R. Bail à
cheptel
I. Droits et
obligations du
fermier

¹ Dans le bail à cheptel qui ne se rattache pas à un bail agricole, tous les profits tirés du bétail loué appartiennent au fermier, sauf convention ou usage local contraires.

² Le fermier nourrit et soigne le bétail; il paie au bailleur un fermage consistant soit en espèces soit en une part des profits.

Art. 303

II. Responsa-
bilité

¹ Sauf convention ou usage local contraires, le fermier répond du dommage subi par le cheptel, s'il ne prouve que le dommage s'est produit malgré toute la diligence déployée dans les soins et la garde du bétail.

² Les frais extraordinaires d'entretien qui n'ont pas été causés par la faute du fermier sont à la charge du bailleur.

³ Le fermier est tenu de signaler dès que possible au bailleur les accidents ou maladies d'une certaine gravité.

Art. 304

III. Résiliation

¹ Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier pour n'importe quel terme, sauf convention ou usage local contraires.

² La résiliation doit être faite de bonne foi et ne doit pas avoir lieu en temps inopportun.

II

**Dispositions finales
des titres huitième et huitième^{bis} du code des obligations****Article premier**

L'arrêté fédéral du 30 juin 1972¹⁾ instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif est abrogé.

Art. 2

La loi fédérale du 4 octobre 1985²⁾ sur le bail à ferme agricole est modifiée comme il suit:

Art. 1^{er}, 4^e al.

⁴ Le code des obligations est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, de celles relatives à la consignation du loyer et de celles relatives aux autorités et à la procédure.

**Section 7 (du Chapitre 2):
Entretien et rénovation. Comptes à la fin du bail***Art. 22a* Rénovation et modification par le fermier

Sans le consentement du bailleur, le fermier ne peut entreprendre de travaux de rénovation ni apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail.

**Section 7^{bis} (du Chapitre 2):
Droit de rétention du bailleur***Art. 25b*

Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulée et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux.

Art. 3

La loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite³⁾ est modifiée comme il suit:

¹⁾ RO 1972 1531, 1977 1269, 1982 1234, 1987 1189

²⁾ RS 221.213.2

³⁾ RS 281.1

Art. 23, 1^{er} al., ch. 2

Abrogé

**Titre neuvième:
Dispositions particulières sur les loyers et fermages**

Art. 282

Abrogé

Art. 283, 1^{er} al.

¹ Le bailleur de locaux commerciaux peut . . . dans son droit de rétention (art. 268 ss et 299c du code des obligations).

Art. 4

Le code pénal suisse¹⁾ est modifié comme il suit:

Art. 325^{bis}

Inobservation
des prescrip-
tions 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 obligations²⁾,

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.

Art. 326, titre marginal

Personnes
morales, sociétés
commerciales et
entreprises
individuelles
1. En cas des
articles 323 à 325

¹⁾ RS 311.0

²⁾ RS 220

Art. 326^{bis}

2. En cas de l'article 325^{ter}

¹ Si l'une des infractions prévues à l'article 325^{bis} est commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif, d'une société en commandite ou d'une entreprise individuelle, ou de quelque autre manière dans l'exercice d'une activité pour un tiers, les dispositions pénales sont applicables aux personnes physiques qui ont commis l'infraction.

² Le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté qui a connaissance de l'infraction ou qui en a eu connaissance après coup et qui, bien qu'il en ait eu la possibilité, omet de la prévenir ou d'en supprimer les effets, encourt la même peine que l'auteur.

³ Lorsque le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté est une personne morale, une société en nom collectif, une société en commandite, une entreprise individuelle ou une collectivité sans personnalité juridique, le 2^e alinéa s'applique aux organes et à leurs membres, associés gérants, dirigeants effectifs ou liquidateur fautifs.

Art. 5

¹ Les dispositions sur la protection contre le congé en matière de baux à loyer et de baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux s'appliquent à tous les baux à loyer et à ferme pour lesquels le congé est donné après l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Lorsqu'un bail à loyer ou à ferme a été résilié avant l'entrée en vigueur de la présente loi et que le congé ne produit effet qu'après cette date, les délais pour contester le congé et pour demander une prolongation du bail (art. 273) ne commencent à courir qu'au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 6

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

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

Conseil des Etats, 15 décembre 1989

Le président: Cavelti

La secrétaire: Huber

Conseil national, 15 décembre 1989

Le président: Ruffy

Le secrétaire: Koehler

Expiration du délai référendaire et entrée en vigueur

¹ Le délai référendaire s'appliquant à la présente loi a expiré le 28 mars 1990 sans avoir été utilisé.¹⁾

² La présente loi entre en vigueur le 1^{er} juillet 1990.

9 mai 1990

Au nom du Conseil fédéral suisse:
Le président de la Confédération, Koller
Le chancelier de la Confédération, Buser

29904

¹⁾ FF 1989 III 1584

Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

du 9 mai 1990

Le Conseil fédéral suisse,

vu l'article 253a, 3^e alinéa, du code des obligations¹⁾,

arrête:

Article premier Champ d'application

(art. 253a, 1^{er} al., CO)

Sont notamment réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux, les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins.

Art. 2 Exceptions

(art. 253a, 2^e al., 253b, 2^e et 3^e al., CO)

¹ Le chapitre II, titre huitième du code des obligations (art. 269 à 270e) n'est pas applicable aux appartements et maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise.

² Seuls les articles 253 à 268b, 269, 269d, 3^e alinéa, 270e et 271 à 274g du code des obligations ainsi que les articles 3 à 10 et 20 à 23 de la présente ordonnance sont applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Art. 3 Transactions couplées

(art. 254 CO)

Est notamment réputée transaction couplée au sens de l'article 254 du code des obligations l'obligation du locataire d'acheter la chose louée, des meubles ou des actions ou de conclure un contrat d'assurance.

Art. 4 Frais accessoires en général

(art. 257a CO)

¹ Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire.

² S'il les perçoit de manière forfaitaire, il doit se fonder sur la moyenne calculée sur une période de trois ans.

RS 221.213.11

¹⁾ RS 220; RO 1990 802

Art. 5 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude entrant en ligne de compte(art. 257b, 1^{er} al., CO)

¹ Entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude.

² Il s'agit notamment des dépenses pour:

- a. Le combustible et l'énergie consommés;
- b. L'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
- c. Les frais d'exploitation d'énergies de substitution;
- d. Le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories;
- e. La révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites;
- f. Le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;
- g. La maintenance;
- h. Les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;
- i. Le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

³ Les frais de maintenance et d'administration peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.

Art. 6 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude n'entrant pas en ligne de compte(art. 257b, 1^{er} al., CO)

N'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses pour:

- a. La réparation et la réfection des installations;
- b. Le service de l'intérêt et l'amortissement des installations.

Art. 7 Habitations et locaux commerciaux non loués(art. 257b, 1^{er} al., CO)

¹ Les frais de chauffage relatifs aux habitations et aux locaux commerciaux non loués sont à la charge du bailleur.

² Lorsqu'il n'y a pas d'appareils de contrôle de la consommation thermique individuelle et qu'il est prouvé que des habitations et locaux commerciaux non loués n'ont été chauffés que dans la mesure nécessaire pour prévenir des dégâts

par le gel, le bailleur ne doit prendre à sa charge qu'une part des frais de chauffage afférents à ces locaux selon la clé usuelle de répartition. Cette part s'élève:

- a. A un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles;
- b. A la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison pour quatre à huit familles;
- c. Aux deux tiers, lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux.

Art. 8 Décompte

(art. 257b CO)

¹ Lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle du chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé.

² Le locataire ou son mandataire dûment autorisé est admis à consulter les pièces justificatives originales et à demander des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage.

Art. 9 Congé

(art. 266l, 2^e al., CO)

¹ La formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'article 266l, 2^e alinéa, du code des obligations doit indiquer:

- a. La chose louée sur laquelle porte le congé;
- b. La date à laquelle le congé sera effectif;
- c. Le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande;
- d. Les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO);
- e. La liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

² Les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. A cette fin, ils peuvent déposer les formules établies par leurs soins auprès des secrétariats communaux.

Art. 10 Prix d'achat manifestement exagéré

(art. 269 CO)

Un prix d'achat est manifestement exagéré au sens de l'article 269 du code des obligations lorsqu'il dépasse considérablement la valeur de rendement d'un immeuble calculée sur la base des loyers usuels dans la localité ou le quartier, pour des objets semblables.

Art. 11 Loyers usuels dans la localité ou le quartier

(art. 269a, let. a, CO)

¹ Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'article 269a, lettre a, du code des obligations sont les loyers

des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

² Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'article 269a, lettre a, du code des obligations peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables.

³ N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché.

⁴ Les statistiques officielles doivent être prises en considération.

Art. 12 Hausse de coûts

(art. 269a, let. b, CO)

¹ Sont réputées hausses de coûts au sens de l'article 269a, lettre b, du code des obligations les augmentations des taux hypothécaires, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien.

² Les coûts résultant de l'aliénation de l'immeuble sont réputés faire partie des frais d'acquisition et ne sont pas considérés comme des hausses de coûts.

Art. 13 Taux hypothécaires

(art. 269a, let. b, CO)

¹ Une augmentation du taux hypothécaire de $\frac{1}{4}$ pour cent donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de:

- a. 2 pour cent quand les taux hypothécaires dépassent 6 pour cent;
- b. 2,5 pour cent quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 pour cent;
- c. 3 pour cent quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 pour cent.

S'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts.

² S'il existe des plans de paiement au sens de l'article 269a, lettre d, ou des contrats-cadres au sens de l'article 269a, lettre f, du code des obligations, seules ces réglementations sont applicables lors d'une modification du taux hypothécaire.

³ Si le loyer est calculé durablement sur la base des coûts, à l'exclusion des critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement, le bailleur peut, en cas de hausse du taux hypothécaire, répercuter sur le loyer l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi.

⁴ Lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu de voir en outre si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer.

Art. 14 Prestations supplémentaires du bailleur

(art. 269a, let. b, CO)

¹ Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a, lettre b, du code des obligations les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.

² Les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

Art. 15 Rendement brut

(art. 269a, let. c, CO)

¹ Le rendement brut au sens de l'article 269a, lettre c, du code des obligations est calculé sur la base des frais d'investissement.

² N'entrent pas en ligne de compte le prix du terrain, les frais de construction et d'acquisition manifestement exagérés.

Art. 16 Compensation du renchérissement

(art. 269a, let. e, CO)

L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'article 269a, lettre e, du code des obligations ne peut dépasser 40 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 17 Loyers indexés pour des habitations

(art. 269b CO)

¹ Si les parties ont conclu une convention prévoyant l'indexation du loyer, l'augmentation de ce dernier ne doit pas dépasser $\frac{1}{3}$ de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

² En cas de baisse de l'indice, les loyers doivent être adaptés en proportion.

Art. 18 Adaptation partielle

Lorsque le bailleur n'adapte que partiellement le loyer, il doit indiquer, en francs ou en pour-cent du loyer, le montant de la majoration auquel il renonce.

Art. 19 Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales

(art. 269d CO)

¹ La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'article 269d du code des obligations doit contenir:

a. Pour les hausses de loyer:

1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges;
2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges;
3. la date d'entrée en vigueur de la hausse;
4. les motifs précis de la hausse.

b. Pour les autres modifications unilatérales du contrat:

1. la désignation des prétentions;
2. la date de leur entrée en vigueur;
3. les motifs précis justifiant ces prétentions.

c. Dans ces deux cas:

1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention;
2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu.

² En outre, le 1^{er} alinéa est applicable par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un indice ou un échelonnement convenus. Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Lorsque la hausse du loyer est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article.

³ Le 1^{er} alinéa est applicable par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'article 270, 2^e alinéa, du code des obligations, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

⁴ Les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. A cette fin, ils peuvent déposer les formules établies par leurs soins auprès des secrétariats communaux.

Art. 20 Obligation du bailleur de motiver les hausses

(art. 269d, 2^e et 3^e al., CO)

¹ Lorsque des hausses de loyer sont causées par des augmentations des coûts ou par le fait que le bailleur a apporté à son immeuble des améliorations créant une plus-value, le locataire peut exiger que le bailleur motive l'augmentation du loyer en fournissant des chiffres précis. Le délai de 30 jours prévu pour la contestation de la majoration de loyer n'est pas touché.

² Au cours de la procédure de conciliation, le locataire peut exiger la présentation des pièces justificatives pour tous les motifs que le bailleur fait valoir.

Art. 21 Tâches des autorités de conciliation(art. 274a, 1^{er} al., 274e, CO)

¹ Au cours de la procédure de conciliation, l'autorité de conciliation doit s'efforcer d'amener les parties à un accord sur l'ensemble des questions réglées dans le bail (montant du loyer, durée du contrat, congé, etc.). L'accord doit être consigné par écrit et remis à chaque partie.

² L'autorité de conciliation a l'obligation de conseiller locataires et bailleurs, même indépendamment d'une procédure de contestation, en particulier avant la conclusion d'un contrat de bail. Elle doit notamment aider locataires et bailleurs à déterminer si un loyer est abusif.

³ Elle peut confier le soin de donner ces conseils à ses membres ou à son secrétariat.

Art. 22 Composition des autorités de conciliation et frais y relatifs

(art. 274a CO)

¹ L'autorité de conciliation est composée au minimum d'un représentant des bailleurs et d'un représentant des locataires ainsi que d'un président neutre.

² Les cantons ont l'obligation de rendre publiques, périodiquement, la composition des autorités de conciliation et la compétence de ces dernières à raison du lieu.

³ La couverture des frais relatifs aux autorités de conciliation relève des cantons.

Art. 23 Rapport sur l'activité des autorités de conciliation et notification des décisions judiciaires

¹ Les cantons adressent un rapport semestriel au Département fédéral de l'économie publique sur l'activité des autorités de conciliation. Ce rapport doit indiquer le nombre de cas soumis aux autorités, les motifs de contestation et la manière dont chaque affaire a été réglée.

² Les cantons chargent les autorités judiciaires cantonales compétentes en la matière de faire parvenir au Département fédéral de l'économie publique une copie des décisions portant sur des loyers contestés ou d'autres prétentions du bailleur.

³ Le Département fédéral de l'économie publique est chargé d'évaluer ces décisions et de les publier de manière appropriée.

Art. 24 Exécution

Le Département fédéral de l'économie publique est chargé de l'exécution.

Art. 25 Abrogation de l'ancien droit

L'ordonnance du 10 juillet 1972¹⁾ concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif est abrogée.

Art. 26 Dispositions transitoires

¹ Les dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs et autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations ou de locaux commerciaux sont applicables aux loyers initiaux ou aux majorations de loyer fixés ou notifiés avec effet après le 1^{er} juillet 1990.

² Si une augmentation de loyer a été notifiée avant le 1^{er} juillet 1990, mais avec effet après cette date, le délai de contestation (art. 270b du code des obligations) commence à courir le 1^{er} juillet 1990. Si un loyer initial a été fixé avant le 1^{er} juillet 1990, mais avec effet après cette date, le délai de contestation est celui prévu à l'article 270 du code des obligations.

³ Les contrats de bail, dont le loyer est indexé ou échelonné, et qui entrent en vigueur après le 1^{er} juillet 1990, sont soumis au nouveau droit; ceux qui sont entrés en vigueur avant le 1^{er} juillet 1990 mais qui prennent fin après cette date, sont soumis à l'ancien droit.

⁴ Si, au 1^{er} juillet 1990, le loyer est fondé sur un taux hypothécaire de moins de 6 pour cent, le bailleur peut, à une date ultérieure, augmenter le loyer de 3,5 pour cent par quart de pourcentage inférieur à 6 pour cent.

Art. 27 Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} juillet 1990.

9 mai 1990

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Koller

Le chancelier de la Confédération, Buser

33650

¹⁾ RO 1972 1590, 1975 173, 1977 2233, 1978 73 et 1965, 1983 256

Ordonnance instituant des émoluments pour la surveillance des banques et des fonds de placement

Modification du 9 mai 1990

Le Conseil fédéral suisse

arrête:

I

L'ordonnance du 4 décembre 1978¹⁾ instituant des émoluments pour la surveillance des banques et des fonds de placement est modifiée comme il suit:

Art. 1^{er}, 3^e al.

³ Sont déterminants pour le calcul de l'émolument de surveillance les frais encourus l'année écoulée au titre de la surveillance.

Art. 4 Taxe de base

¹ La taxe de base est calculée pour les banques sur le total du bilan de l'avant-dernière année civile et s'élève à:

	Fr.
a. Pour les banques dont le bilan total n'excède pas 20 millions de francs	130
b. Pour les banques dont le bilan total est supérieur à 20 millions de francs mais n'excède pas 50 millions	390
c. Pour les banques dont le bilan total est supérieur à 50 millions de francs mais n'excède pas 100 millions	780
d. Pour les banques dont le bilan total est supérieur à 100 millions de francs mais n'excède pas 500 millions	1 170
e. Pour les banques dont le bilan total est supérieur à 500 millions de francs	1 560

² Pour l'ensemble de l'organisation Raiffeisen de l'Union suisse des Caisses Raiffeisen, la taxe de base s'élève forfaitairement à 20 000

³ La taxe de base pour les fonds de placement s'élève à:

a. Pour les fonds suisses de placement en papiers-valeurs	1 500
b. Pour les fonds suisses de placement immobilier et de placement mixte	2 500
c. Pour les fonds de placement étrangers	1 500

¹⁾ RS 611.014

Art. 5 Taxe complémentaire sur les banques

La taxe complémentaire pour les banques est calculée à raison de 70 pour cent sur le total du bilan et à raison de 30 pour cent sur le montant net des commissions (commissions encaissées moins commissions payées) selon la clôture des comptes de l'avant-dernière année civile. Elle s'élève par banque à 12 pour cent au plus du total des émoluments de surveillance des banques.

Art. 6 Taxe complémentaire sur les fonds de placement

La taxe complémentaire est calculée pour les fonds de placement sur la fortune du fonds (art. 25, let. A, ch. 5, et art. 26, 1^{er} al., let. A, ch. 12, de l'ordonnance du 20 janv. 1967¹⁾ sur les fonds de placement) à la clôture des comptes de l'avant-dernière année civile. Elle n'excédera pas 20 000 francs pour les fonds de placement en papiers-valeurs et 30 000 francs pour les fonds de placement immobilier ou de placement mixte.

Art. 9 Echéance

Les émoluments de surveillance sont échus:

- a. A la fin du mois qui suit la facturation;
- b. En cas de contestation, dès l'entrée en force de la décision sur recours.

II

La présente modification entre en vigueur rétroactivement le 1^{er} janvier 1990.

9 mai 1990

Au nom du Conseil fédéral suisse:
Le président de la Confédération, Koller
Le chancelier de la Confédération, Buser

33655

¹⁾ RS 951.311

Ordonnance concernant la taxe complémentaire perçue pour la surveillance des banques et des fonds de placement

du 11 mai 1990

Le Département fédéral des finances,

vu l'article 7, 1^{er} alinéa, de l'ordonnance du Conseil fédéral du 4 décembre 1978¹⁾ instituant des émoluments pour la surveillance des banques et des fonds de placement,

arrête:

Article unique

¹ Pour l'exercice 1990, la taxe complémentaire due par les banques est fixée à 3 fr. 43 par million de francs de la somme du bilan et à 0 fr. 17 par 1000 francs de commissions nettes.

² Aucune taxe complémentaire ne sera perçue sur les fonds de placement en 1990.

³ La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} juin 1990.

11 mai 1990

Département fédéral des finances:
Stich

33651

RS 611.014.1

¹⁾ **RS 611.014**

Ordonnance instituant des simplifications dans les opérations douanières

du 9 mai 1990

Le Conseil fédéral suisse,
vu l'article 142, 2^e alinéa, de la loi sur les douanes (LD)¹⁾,
arrête:

Article premier Objet et but

¹ La présente ordonnance règle les modalités de renonciation au contrôle formel des déclarations en douane (art. 34 LD).

² Elle doit contribuer à maintenir la rapidité et la fluidité du dédouanement des marchandises, dont le trafic est en constante augmentation.

Art. 2 Renonciation au contrôle

¹ Les bureaux de douane peuvent renoncer entièrement ou partiellement à examiner si la déclaration est exacte et complète dans la forme et si elle concorde avec les papiers d'accompagnement.

² La Direction générale des douanes décide, selon les besoins et les circonstances, à quelles conditions et dans quelle mesure on peut renoncer au contrôle. Elle édicte les directives y afférentes.

³ Les déclarations non contrôlées ne peuvent pas être rendues au déclarant pour être complétées ou rectifiées.

Art. 3 Portée juridique de la déclaration

¹ La déclaration acceptée par le bureau de douane sans contrôle formel lie celui qui l'a établie (art. 35, 2^e al., LD). Le bureau de douane peut toutefois accepter, aux conditions fixées par l'ordonnance du 10 juillet 1926²⁾ relative à la loi sur les douanes, des demandes de modification d'une telle déclaration si elles sont présentées avant l'établissement de l'acquit de douane.

² En cas d'infraction, les dispositions pénales en la matière, y compris celles qui régissent la dénonciation spontanée, sont applicables.

RS 631.281

¹⁾ **RS 631.0**

²⁾ **RS 631.01**

Art. 4 Papiers d'accompagnement

Lorsque le bureau de douane renonce au contrôle de la déclaration, il ne timbre pas les papiers d'accompagnement présentés.

Art. 5 Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} juin 1990.

9 mai 1990

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Koller
Le chancelier de la Confédération, Buser

33656

**Ordonnance
limitant le nombre des étrangers
(OLE)**

Modification du 16 mai 1990

*Le Conseil fédéral suisse
arrête:*

I

L'ordonnance du 6 octobre 1986¹⁾ limitant le nombre des étrangers est modifiée
comme il suit:

La nouvelle version de l'appendice 1 figure en annexe.

II

La présente modification entre en vigueur le 1^{er} juin 1990.

16 mai 1990

Au nom du Conseil fédéral suisse:
Le président de la Confédération, Koller
Le chancelier de la Confédération, Buser

33646

¹⁾ RS 823.21

Appendice 1
(art. 14 et 15)

¹ Les nombres maximums des autorisations à l'année initiales permettant d'exercer une activité lucrative sont fixés comme il suit:

a. *Nombres maximums pour les cantons: 7000*

Zurich	1162	Schaffhouse	105
Berne	750	Appenzell Rh.-Ext.	107
Lucerne	273	Appenzell Rh.-Int.	28
Uri	36	Saint-Gall	336
Schwyz	123	Grisons	310
Unterwald-le-Haut	44	Argovie	414
Unterwald-le-Bas	26	Thurgovie	229
Glaris	70	Tessin	276
Zoug	74	Vaud	645
Fribourg	177	Valais	281
Soleure	207	Neuchâtel	264
Bâle-Ville	253	Genève	507
Bâle-Campagne	228	Jura	75

b. *Nombre maximum pour la Confédération: 4000*

² Les nombres maximums sont valables du 1^{er} novembre 1989 au 31 octobre 1990.

³ S'ils ne sont pas encore épuisés, les nombres maximums libérés par l'ordonnance du Conseil fédéral du 18 octobre 1989¹⁾ peuvent encore être utilisés jusqu'à concurrence d'un cinquième du solde disponible.

33646

¹⁾ RO 1989 2234

**Arrangement de La Haye
concernant le dépôt international
des dessins ou modèles industriels,
révisé à La Haye le 28 novembre 1960**

RS 0.232.121.2; RO 1984 889

Champ d'application de l'arrangement le 1^{er} mai 1990, complément¹⁾

Etats parties	Ratification Adhésion (A)	Entrée en vigueur		
République démocratique allemande	4 avril	1989 A	7 mai	1989
Italie	11 mai	1987	13 juin	1987

33582

¹⁾ La présente publication complète celles qui figurent au RO 1984 904 et 1987 705.

Traité de coopération du 19 juin 1970 en matière de brevets (PCT)

RS 0.232.141.1; RO 1978 900

Champ d'application du traité le 1^{er} mai 1990, complément¹⁾

Etats parties	Ratification Adhésion (A)		Entrée en vigueur	
Canada	2 octobre	1989	2 janvier	1990
Espagne ²⁾	16 août	1989 A	16 novembre	1989

Réserve

Espagne

En vertu de l'article 64, alinéas 1)a) et b), l'Espagne n'est pas liée par les dispositions du chapitre II ou par les dispositions correspondantes du règlement d'exécution.

33583

¹⁾ La présente publication complète celles qui figurent au RO 1978 1026, 1979 159 1124, 1981 78 1755, 1982 1291, 1984 566, 1985 1469, 1987 706, 1988 1832 et 1989 633.

²⁾ Réserve, voir ci-après.

Convention du 27 novembre 1963 sur l'unification de certains éléments du droit des brevets d'invention

RS 0.232.142.1; RO 1980 1011

Champ d'application de la convention le 1^{er} mai 1990, complément¹⁾

Etats parties	Ratification	Entrée en vigueur
Danemark	29 septembre 1989	30 décembre 1989
Pays-Bas ²⁾	2 septembre 1987	3 décembre 1987

Déclaration

Pays-Bas

La convention est approuvée pour le Royaume des Pays-Bas (le Royaume dans son ensemble).

33584

¹⁾ La présente publication complète celles qui figurent au RO 1980 1016 et 1983 27.

²⁾ Déclaration, voir ci-après.

AS-1990-21 vom 29.05.1990 (S. 801-852)

RO-1990-21 du 29.05.1990 (p. 801-852)

RU-1990-21 del 29.05.1990 (p. 801-852)

In	Amtliche Sammlung
Dans	Recueil officiel
In	Raccolta ufficiale
Jahr	1990
Année	
Anno	
Band	1990
Volume	
Volume	
Heft	21
Cahier	
Numero	
Datum	29.05.1990
Date	
Data	
Seite	801-852
Page	
Pagina	
Ref. No	30 005 048

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.