

Canton de Berne

Formule destinée à communiquer les modifications de loyer et de fermage et autres modifications du contrat pour les logements et les locaux commerciaux selon art. 269d et art. 253b CO

Bailleur / baillesse :

Locataire :
Fermier / fermière :

Représentant / représentante :

Objet loué / affermé :



Modification du loyer/ fermage :	ancien :	nouveau dès
Loyer sans les frais accessoires	CHF	CHF
Frais accessoires	CHF	CHF

Motifs clairs de la modification *:

le bailleur / la baillesse reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values

Autre(s) modification(s) du contrat, avec effet dès

Désignation de la modification / des modifications du contrat :

Motifs clairs de la modification / des modifications *:

* Lorsque plusieurs motifs de modifications sont invoqués, le montant de chacun doit être indiqué individuellement, lorsque la motivation est retenue sur une pièce jointe, un renvoi à cette pièce doit impérativement être retenu dans la formule.

Voies de droit : Dans un délai de 30 jours dès réception, la modification de loyer / du fermage ou une autre modification du contrat peut être contestée comme étant abusive auprès de l'Autorité régionale de conciliation au lieu de situation de l'immeuble (cf. ci-dessous). Les colocataires doivent agir en commun.

Adresse des Autorités de conciliation :

(Appartenance des communes selon les arrondissements administratifs. Elle peut être demandée auprès des Autorités de conciliation et être déterminée sur le site Internet suivant <http://www.justice.be.ch/autoritesconciliation> avec la "sélection de commune").

- Autorité régionale de conciliation Jura Bernois – Seeland, Rue Neuve 8, 2501 Biel/Bienne, tél. 032 344 59 00, respectivement
Autorité régionale de conciliation Jura Bernois-Seeland, agence du Jura Bernois, Rue Centrale 33, 2740 Moutier, tél. 031 635 39 39
- Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau, Dunantstrasse 3, 3400 Burgdorf, Tel. 031 635 51 51
- Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern, Tel. 031 635 47 50
- Schlichtungsbehörde Oberland, Scheibenstrasse 11B, 3600 Thun, Tel. 031 635 58 00

Lieu et date :

Signature bailleur / représentant :

Cette formule n'est valable qu'avec les dispositions du Code des obligations. Celles-ci doivent être imprimées sur le verso ou être remises comme 3ème page.

Art. 253b 2. Dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs

¹ Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et s.) 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.

² Elles ne s'appliquent pas aux baux d'appartement 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. 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 compromettent 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. Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur

¹ Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

² Les majorations de loyer sont nulles lorsque:

- 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 al. 1 et 2 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. 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 art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

² L'al. 1 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.

Art. 11 Loyers usuels dans la localité ou le quartier

¹ Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a, let. a, CO 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'art. 269a, let. a, CO 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

¹ Sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, CO les augmentations du taux hypothécaire, 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. 12a Taux hypothécaire de référence

¹ Un taux de référence est établi pour les adaptations de loyer fondées sur une modification du taux hypothécaire. Il est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse établi trimestriellement et il est arrondi selon les règles commerciales au quart de pour-cent.

² Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) publie le taux de référence chaque trimestre.

³ Le DEFR peut faire appel à des tiers pour l'exécution technique du relevé des données et pour le calcul du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse.

⁴ Il édicte des dispositions d'ordre technique concernant la définition, l'établissement et la publication du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse visé à l'al. 1. Les banques communiquent les données nécessaires au DEFR.

Art. 13 Taux hypothécaires

¹ Une augmentation du taux hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de:

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

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'art. 269a, let. d, ou des contrats-cadres au sens de l'art. 269a, let. f, CO, 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

¹ Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, CO 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 %, comme des investissements créant des plus-values.

² Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes:

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

³ 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 louée.

^{3bis} Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire.

⁴ Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques 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.

⁵ Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.

...Autres articles déterminants : 5, 6, 6a, 10, 15, 16, 17, 18.