

NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

(article 270, alinéa 2, du code des obligations)

Cet avis n'est obligatoire que dans les communes où sévit la pénurie de logements, selon la liste arrêtée par le Conseil d'Etat

RECOMMANDÉ

Locataire(s) : Cliquez ici pour taper du texte.....

Bailleur(s) : Cliquez ici pour taper du texte.....

Représenté(es) par : Cliquez ici pour taper du texte.....

Immeuble (commune, rue, N°) : Cliquez ici pour taper du texte.....

Etage : Cliquez ici pour taper du texte..... Nombre de pièces : .. Cliquez ici pour taper du texte.....

Désignation des locaux : locaux à usage d'habitation.

A l'occasion de la conclusion de votre bail, nous vous communiquons ce qui suit :

1. PRÉCÉDENT LOYER : Loyer (sans charges) Fr. Cliquez ici pour taper du texte. par mois

Charges Fr. Cliquez ici pour taper du texte. par mois

Total Fr. Cliquez ici pour taper du texte.. **par mois**

Taux d'intérêt de référence déterminant du précédent loyer : Cliquez ici pour taper du texte.....

Indice suisse des prix à la consommation déterminant du précédent loyer : Cliquez ici pour taper du texte.

2. SELON VOTRE BAIL : Loyer (sans charges) Fr. Cliquez ici pour taper du texte. par mois

Charges Fr. Cliquez ici pour taper du texte. par mois

Total Fr. Cliquez ici pour taper du texte.. **par mois**

3. DÉBUT DU BAIL : ... Cliquez ici pour taper du texte.....

4. Motifs précis de la hausse : .. Cliquez ici pour taper du texte.....

Contributions de financement pour améliorations à valeur ajoutée () oui () non
(selon Art. 19 par. 1 lit.a chiffre 5 OBLF) :

Lieu et date : .. Cliquez ici pour taper du texte..... Signature :

Nom et adresse de la personne responsable devant la chambre de conciliation :

Cliquez ici pour taper du texte.

Le locataire qui estime que le loyer est abusif peut, **dans le délai de 30 jours** dès réception de la chose louée, le contester devant les chambres de conciliation des tribunaux régionaux suivants, par leur greffe :

Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, pour adresse: site de Neuchâtel (districts de Neuchâtel, Boudry et Val-de-Travers), Hôtel de Ville, Rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 2000 Neuchâtel,

Tribunal des Montagnes et du Val-de-Ruz (districts de La Chaux-de-Fonds, du Locle et du Val-de-Ruz),
Avenue Léopold-Robert 63, 2300 La Chaux-de-Fonds

La procédure est introduite par la requête de conciliation (art. 202 du Code de procédure civile) et déposée en deux exemplaires avec pièces justificatives à l'appui (bail et toutes autres pièces utiles). La procédure est gratuite.

Art 269

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

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

- a. Se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou 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

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

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

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 1er et 2e 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.

4 Pour la notification d'une majoration de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique suffit.

5 Pour la notification des majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c, la forme écrite suffit.

Art. 270

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 la chambre 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; 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

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 la chambre de conciliation dans un délai de 30 jours.

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

Art. 270b

1 Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des articles 269 et 269a, il peut la contester devant la chambre de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

2 Le 1er 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

Sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant la chambre 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

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

Art. 270e

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.