

Le / la locataire doit être en possession de cette formule lors de la remise de l'objet loué. L'extrait à la page 3 fait partie intégrante de la présente formule. Il contient les dispositions pertinentes du Code des obligations (CO) et de la Loi sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS).

L'utilisation de la formule est obligatoire tant qu'il y a pénurie de logements sur l'ensemble du canton ou dans l'arrondissement administratif concerné (selon l'art. 135a LiCCS ainsi que l'arrêté correspondant du Conseil-exécutif).

Bailleur / bailleuse :

Locataire :

Représentant / représentante :

Adresse de l'immeuble :

Objet loué :

Début du contrat de bail à loyer :



En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, de l'art. 135a LiCCS ainsi que de l'art. 19 al. 3 de l'Ordonnance du Conseil fédéral du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), nous (bailleur / bailleuse) vous communiquons ce qui suit :

1. Loyer

Loyer précédent* (depuis :) Loyer initial (nouveau loyer, à partir de :)

Loyer sans les frais accessoires (mensuel)	CHF	CHF
Frais accessoires (mensuels)	CHF	CHF
Total (mensuel)	CHF	CHF

Bases de calcul du loyer précédent*:

Taux d'intérêt de référence : %

Rencherissement (indice suisse des prix à la consommation IPC) :
points (base : =100)

* Laisser vide lors de la première location.

2. Réserves pour d'éventuelles augmentations ultérieures du loyer conformément au contrat de bail précédent ou à la dernière adaptation du loyer :

3. Motifs clairs de l'augmentation (éventuelle) du loyer:**

** Si plusieurs motifs d'augmentation sont invoqués, chacun d'eux doit faire l'objet d'un montant individualisé ; si la justification est fournie dans une lettre d'accompagnement, la formule doit le mentionner explicitement.

4. En cas d'augmentation pour prestations supplémentaires : Est-ce que le bailleur / la bailleuse a reçu des aides pour des améliorations créant des plus-values ?

☐ Oui

☐ Non

Voies de droit : Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le / la locataire estime que le montant du loyer initial est abusif, il / elle peut le contester auprès de l'Autorité régionale de conciliation au lieu de situation de l'immeuble (cf. ci-dessous) dans les 30 jours dès réception de l'objet loué et en demander la diminution si :

- a. il / elle a été contraint(e) 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. le bailleur / la bailleuse a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

Remarque : en l'absence de contestation, le loyer initial est considéré comme accepté.

Adresse des Autorités de conciliation :

- Autorité régionale de conciliation Jura Bernois – Seeland, Rue Neuve 8, 2501 Biel/Bienne, tél. 031 636 39 50
Agence du Jura Bernois : Autorité régionale de conciliation Jura Bernois-Seeland, Agence du Jura Bernois, Rue Centrale 33, 2740 Moutier (jusqu'au 31.12.2025) resp. Rue de l'Union 13, 2502 Bienne (dès le 01.01.2026), 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

Pour savoir quelle Autorité de conciliation est compétente pour la commune où se situe l'immeuble, vous pouvez vous adresser à l'Autorité de conciliation ou consulter le lien suivant : <http://www.justice.be.ch/autoritesconciliation>.

Lieu et date :

Signature du bailleur / de la bailleuse ou du représentant / de la représentante :

Lieu et date :

Signature du / de la locataire :

Le / la locataire reconnaît avoir reçu un double de cette formule.

Extrait du Code des obligations

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 :

- se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ;
- sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur ;
- se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais ;
- 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 ;
- ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques ;
- n'exèdent 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 :

- le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans ;
- le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an, et
- 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 :

- elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle ;
- les motifs ne sont pas indiqués ;
- 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.

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 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 art. 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 :

- 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
- 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'art. 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 art. 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 L'al. 2 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 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 :

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

Extrait de la Loi sur l'introduction du Code civil suisse

Art. 135a Déclaration du loyer précédent

¹ En cas de pénurie de logements, le Conseil-exécutif rend obligatoire l'usage de la formule officielle en vertu de l'art. 270, al. 2 CO pour la conclusion d'un bail sur l'ensemble du territoire cantonal ou dans certains arrondissements administratifs.

² Il y a pénurie de logements, lorsque le taux de logements vacants dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs se situe à 1,5 pour cent au plus. S'il repasse au-dessus de 1,5 pour cent dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs, le Conseil-exécutif lève à nouveau cette obligation.

³ Le Service compétent du canton de Berne recense chaque année au 1^{er} juin le taux de logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal et dans les arrondissements administratifs.

⁴ Une modification de l'obligation d'usage de la formule officielle entre en vigueur à partir du 1^{er} novembre de l'année concernée.