

# Peut-on augmenter le loyer en cours de bail?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Laure Meyer

Avocate-conseil,  
CGI Conseils



**Question de Francis K., de Thônex: «Je suis sur le point de conclure un contrat de bail avec mon locataire. J'aimerais savoir s'il peut être prévu que le montant du loyer soit adaptable en cours de bail en fonction du coût de la vie? Est-ce possible, comment le prévoir?»**

Dans la grande majorité des cas, et si rien de particulier n'est prévu dans le contrat de bail, le montant du loyer ne sera pas adaptable durant le bail, soit avant la prochaine échéance contractuelle de celui-ci.

Il y a toutefois deux façons de permettre que le loyer évolue en cours de bail, mais il convient de le prévoir expressément dans le contrat, et de réunir certaines conditions: il s'agit des cas de loyer échelonné et de loyer indexé qui sont envisageables tant dans le cadre d'un bail d'habitation que d'un bail commercial.

L'échelonnement du loyer permet de prévoir que le loyer sera, dans un premier temps et sur une période minimum d'un an, fixé à un certain niveau, puis augmentera à un second montant prédéterminé dans le bail. Un troisième échelon peut encore être prévu. La loi prévoit toutefois que cela n'est possible que si un bail d'une durée minimum de trois ans est conclu, et il ne peut pas y avoir de hausse plus d'une fois par an. En outre, les montants doivent être fixés à l'avance, en francs. Le bailleur devra encore, entre quatre mois et quelques jours avant l'entrée en vigueur de l'échelon, envoyer à son locataire une formule officielle pour le lui rappeler.

Une adaptation du loyer au coût de la vie peut aussi, si cela est prévu dans le

contrat de bail, entrer en vigueur en cours de bail, à la condition que le contrat ait une durée de minimum cinq ans et que le loyer soit indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Le bailleur pourra ainsi notifier, en cours de bail, à son locataire, un avis officiel de hausse de loyer (si l'ISPC a augmenté), cela moyennant un préavis minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Dans ce cadre-là, le locataire ne pourra contester que le calcul, mais non pas le principe de l'augmentation de loyer. Pour que cette clause d'indexation continue à trouver application lors du renouvellement du contrat de bail, il faudra prévoir un renouvellement de cinq ans en cinq ans, un renouvellement annuel ne remplissant pas la condition de la durée du contrat.

Aussi, notre loueur, moyennant le respect des quelques conditions susmentionnées, pourra parfaitement faire en sorte que le loyer de son locataire soit adaptable à l'ISPC.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

