

# Fixation du loyer et évolution du coût de la vie

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

Christophe Aumeunier  
Secrétaire général de la CGI\*



**Question de Gabriella R, à Genève: «Je suis propriétaire d'un appartement que je souhaite louer pour une assez longue période. Par conséquent, j'aimerais savoir s'il y a un moyen aisé de tenir compte de l'évolution du coût de la vie dans le cadre du loyer qui sera fixé entre le futur locataire et moi».**

En règle générale, le loyer convenu entre le bailleur et le locataire est fixé pour la durée du contrat. Il ne peut pas être augmenté ni diminué unilatéralement en cours de bail.

En cas de reconduction, une fois la durée initiale écoulée, le loyer peut toutefois être augmenté selon les motifs prévus par la loi.

En outre, le législateur a prévu deux hypothèses particulières où le loyer peut évoluer en cours de bail, avant l'échéance: il s'agit des clauses d'indexation et d'échelonnement.

Pour l'application de la clause d'échelonnement, le bail doit avoir été conclu pour trois ans au moins et le loyer ne doit pas être majoré plus d'une fois par an. Ce dernier doit être fixé à l'avance, en francs. L'entrée en vigueur de l'échelon devra être signalée au locataire au moyen de la formule ad hoc et dans les délais prescrits.

Les clauses d'indexation, elles, sont des dispositions contractuelles qui prévoient que le loyer sera adapté aux variations de l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC). La durée du bail doit être d'au moins cinq ans. Il est possible de prévoir que le locataire puisse se départir plus tôt du contrat, seul le bailleur étant tenu de s'engager pour cinq ans. Dans ces circonstances, le bailleur peut notifier, au moyen de la formule officielle idoine, l'éventuelle majoration de loyer basée sur l'ISPC,

une fois par année au maximum, moyennant un préavis de trente jours minimum, pour la fin d'un mois. La clause d'indexation peut être prévue aussi bien dans les contrats de bail portant sur des locaux commerciaux que dans ceux portant sur des logements. Les parties peuvent en outre convenir, dans le contrat de bail, que la hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'ISPC, dans le cas où le bailleur fournirait une prestation supplémentaire à celles qui ont été prises en compte dans l'accord initial passé entre le bailleur et le locataire. Lorsque le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et qu'il se renouvelle pour cinq ans, par tacite reconduction ou en vertu d'une option, la clause d'indexation peut continuer à s'appliquer. Ceci est valable également lorsque le bail de cinq ans peut être résilié avant ce terme par le locataire.

L'indexation et l'échelonnement du loyer ne peuvent être cumulés. En revanche, ces deux facteurs de fixation du loyer peuvent se succéder dans le temps.