

28
juin
1993

Loi d'introduction des titres huitième et huitième bis du code des obligations (bail à loyer et bail à ferme) (LICO)

Etat au
1^{er} janvier 2010

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi fédérale du 15 décembre 1989¹⁾ modifiant le code des obligations (bail à loyer et bail à ferme);

vu l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), du 9 mai 1990²⁾;

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 10 février 1993,

décède:

CHAPITRE PREMIER

Autorité de conciliation

Section 1: Organisation

Constitution

Article premier³⁾ ¹L'autorité de conciliation prévue par les dispositions du code des obligations en matière de bail à loyer et de bail à ferme est constituée sous la forme de deux autorités régionales ayant leur siège:

- l'une à Neuchâtel, pour les districts de Neuchâtel, de Boudry, du Val-de-Travers et du Val-de-Ruz;
- l'autre à La Chaux-de-Fonds, pour les districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle.

²Les deux autorités peuvent toutefois siéger en dehors de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds.

³Elles sont présidées par un président et comprennent en outre un représentant des bailleurs et un représentant des locataires.

Présidents

Art. 2⁴⁾ ¹Les présidents des autorités régionales de conciliation appartiennent au pouvoir judiciaire.

²La présidence des autorités régionales de conciliation représente l'équivalent d'un poste et demi.

FO 1993 N° 51

¹⁾ RS 220

²⁾ RS 213.11

³⁾ Teneur selon L du 30 janvier 2007 (FO 2007 N° 11) avec effet au 1^{er} janvier 2008

⁴⁾ Teneur selon L du 30 janvier 2007 (FO 2007 N° 11) avec effet au 1^{er} janvier 2008

224.1

Représentants des bailleurs et des locataires **Art. 3** ¹Le Conseil d'Etat nomme pour chaque autorité régionale de conciliation, après consultation des associations ou des groupements professionnels intéressés, les représentants des bailleurs et des locataires.

²Il en détermine le nombre et tient compte d'une représentation équitable des différentes régions du canton.

³Les représentants des bailleurs et des locataires sont nommés pour une période de fonction judiciaire. Ils ont droit aux indemnités fixées par le Conseil d'Etat.

Eligibilité **Art. 3a**⁵⁾ Peuvent être nommées en qualité de représentants des bailleurs et des locataires les personnes:

a) de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement en vertu de la législation fédérale et qui sont domiciliées dans le canton depuis au moins 5 ans;

b) âgées de moins de 70 ans et ayant l'exercice des droits civils.

Secrétariat **Art. 4** Les autorités régionales de conciliation ont un secrétariat commun.

Aide et conseils aux parties **Art. 5**⁶⁾ ¹A Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds, l'autorité communale désigne un service chargé de conseiller les parties, même indépendamment d'une procédure de contestation, et de les aider à accomplir les démarches qu'elles ne sont pas en mesure de faire elles-mêmes.

²Abrogé

Section 2: Tâches

Tâches **Art. 6** ¹Les autorités régionales de conciliation sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières:

a) de conseiller les parties;

b) de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord;

c) de rendre les décisions prévues par la loi;

d) de transmettre les requêtes du locataire au Tribunal de district lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante.

²A la demande des parties, elles peuvent faire office de tribunal arbitral.

Section 3: Procédure

Introduction de l'instance **Art. 7** ¹Sous réserve des cas où elles sont simplement invitées à donner des conseils, les autorités régionales de conciliation sont saisies par une requête motivée, même simplement, en deux exemplaires, avec pièces à l'appui.

²La requête est adressée à l'autorité de conciliation.

³Elle est introductive d'instance.

⁵⁾ Introduit par L du 19 juin 2001 (FO 2001 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2002

⁶⁾ Teneur selon L du 2 décembre 2009 (FO 2009 N° 49)

Citation	<p>Art. 8⁷⁾ ¹ Aussitôt qu'il est en possession de la requête, le président la notifie au défendeur, désigne le représentant des bailleurs et le représentant des locataires appelés à siéger avec lui et cite les parties à une audience. Il les invite à produire toutes les pièces dont elles entendent faire état.</p> <p>² Lorsqu'il résulte de la requête ou du dossier que les locaux loués servent de logement de famille et que le litige a trait au congé ou à la prolongation du bail, une copie de la citation est adressée au conjoint du preneur sous pli séparé.</p> <p>³ L'alinéa 2 s'applique par analogie au logement commun des partenaires enregistrés au sens de la loi fédérale sur le partenariat.</p>
Décisions préliminaires	<p>Art. 9 ¹ Le président peut écarter d'entrée de cause les requêtes manifestement irrecevables.</p> <p>² Il peut aussi, lorsque cela lui paraît propre à faciliter la solution du litige:</p> <p>a) signaler aux parties les cas de nullité résultant des articles 266o et 269d du code des obligations;</p> <p>b) inviter les parties à se prononcer par écrit sur certains points particuliers du litige.</p>
Représentation	<p>Art. 10 ¹ Les parties ont la faculté de se faire assister ou représenter par un mandataire, qui peut être choisi en dehors des avocats à plaider dans le canton.</p> <p>² L'autorité de conciliation peut toutefois exiger la comparution personnelle des parties.</p>
Défaut	<p>Art. 11 ¹ Si le demandeur ne comparaît pas, ni personne en son nom, la procédure est suspendue et le président fixe au défaillant un délai de dix jours pour en demander la reprise en l'informant que, faute par lui d'agir dans ce délai, puis de comparaître à la nouvelle audience, l'instance sera réputée non introduite.</p> <p>² Si le défendeur fait défaut, le président renvoie la cause à une prochaine audience en informant le défaillant que, faute par lui de comparaître à cette audience, la conciliation sera réputée avoir échoué et l'autorité pourra prendre les décisions qui lui incombent nonobstant son absence.</p> <p>³ Le défaillant peut être condamné à payer les frais et les dépens occasionnés par son défaut. En cas de second défaut, la condamnation aux frais et aux dépens est de règle.</p>
Conciliation	<p>Art. 12 ¹ A l'audience, l'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord.</p> <p>² Si elle y parvient, l'accord est inscrit au procès-verbal et signé par les parties et par les membres de l'autorité.</p> <p>³ L'accord vaut transaction judiciaire.</p> <p>⁴ Si aucun accord n'est trouvé, et que l'autorité de conciliation n'est pas appelée à rendre une décision, la partie qui persiste dans sa demande doit saisir l'autorité judiciaire dans un délai de trente jours. A défaut, l'instance est réputée non introduite.</p>

⁷⁾ Teneur selon L du 31 octobre 2006 (FO 2006 N°85)

224.1

⁵Le procès-verbal qui constate l'échec de la conciliation rappelle cette obligation à la partie qui doit saisir l'autorité judiciaire.

Décision	Art. 13 ⁸⁾ ¹ L'autorité de conciliation statue dans les cas prévus par la loi. ² Sa décision est sommairement motivée.
Voies de droit	Art. 14 ⁹⁾ Toutes les décisions des autorités régionales de conciliation et de leur président-e rappellent aux parties qu'elles ont le droit de porter leur litige devant l'autorité judiciaire compétente dans un délai de trente jours.
Autres règles	Art. 15 ¹ Pour le surplus, la procédure doit être aussi simple que possible; les preuves seront admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la nécessité de vider rapidement le litige. ² A titre supplétif, les dispositions du code de procédure civile sont applicables par analogie.

CHAPITRE 2

Autorité judiciaire

Section 1: Procédure obligatoire de conciliation

Principe	Art. 16 ¹ Nul n'est admis à saisir l'autorité judiciaire d'un litige portant sur un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, s'il n'a introduit l'instance et comparu devant l'autorité régionale de conciliation. ² La procédure d'expulsion en cas de demeure du locataire est exceptée. ³ L'autorité judiciaire saisie supplée ce moyen d'office.
----------	---

Section 2: Tribunal de district

Compétence	Art. 17 ¹ Le Tribunal de district est l'autorité judiciaire compétente, quelle que soit la valeur litigieuse, en matière de: <i>a)</i> consignation du loyer (art. 259g à 259i CO); <i>b)</i> contestation du loyer et des frais accessoires; <i>c)</i> annulation du congé et prolongation de bail. ² Il connaît des autres litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux, lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 20.000 francs. ³ Il prononce l'expulsion des locataires et des fermiers.
Procédure a) principe	Art. 18 ¹ La procédure orale régit tous les litiges soumis au Tribunal de district en application de l'article 17. ² Les dispositions des articles 19 et 20 sont réservées.

⁸⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10)

⁹⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10)

- b) lorsque la valeur litigieuse permet un recours en réforme
- Art. 19** Lorsque la valeur litigieuse permet un recours en réforme au Tribunal fédéral:
- a) la procédure devant le Tribunal de district et la rédaction de ses jugements sont soumises aux exigences de l'article 51 de la loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943¹⁰⁾;
- b) la cour de cassation civile statue avec plein pouvoir d'examen.

- c) expulsion en cas de demeure du locataire
- Art. 20** ¹Lorsque le congé à été donné en raison de la demeure du locataire, au sens de l'article 257d du code des obligations, la procédure d'expulsion est soumise aux règles de la procédure sommaire.
- ²Le tribunal saisi en avise immédiatement l'autorité régionale de conciliation, qui lui transmet, le cas échéant, son dossier.

- Représentation
- Art. 21** Dans tous les litiges soumis au Tribunal de district, les parties ont la faculté de se faire assister ou représenter par le mandataire de leur choix, qui peut être choisi en dehors des avocats autorisés à plaider dans le canton.

Section 3: Cour civile

- Compétences
- Art. 22** L'une des cours civiles du Tribunal cantonal connaît des litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux qui excèdent la compétence du Tribunal de district.

- Procédure
- Art. 23** La procédure écrite est applicable.

- Représentation
- Art. 24** Le mandataire ne peut être choisi en dehors des avocats autorisés à plaider dans le canton.

CHAPITRE 3

Consignation du loyer

- Office de consignation
- Art. 25** Est désigné comme office de consignation, au sens de l'article 259g du code des obligations, tout établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne, du 8 novembre 1934¹¹⁾, ayant son siège ou une agence dans le canton.

- Formalités
- Art. 26** ¹Le locataire qui entend consigner le loyer remplit et signe, lors de la première consignation, une formule indiquant:
- a) son identité et son adresse, éventuellement celles de son mandataire;
- b) la nature et l'emplacement des locaux loués;
- c) l'identité et l'adresse du bailleur, éventuellement celles de son mandataire;
- d) le montant du loyer convenu, sont échéance, ainsi que le lieu où il devrait normalement être payé;
- e) la part du loyer qu'il entend consigner.

¹⁰⁾ RS 173.110

¹¹⁾ RS 952.0

224.1

²La formule rappelle au locataire qu'il doit saisir l'autorité régionale de conciliation dans les trente jours dès l'échéance du loyer consigné.

³Elle est conservée par l'office de consignation, qui en délivre une copie au locataire et au bailleur.

Frais et intérêts

Art. 27 ¹La consignation s'opère sans frais.

²Elle ne porte intérêt, au taux fixé par le Conseil d'Etat, que si elle se prolonge plus de trois mois et si le montant consigné atteint au moins 5000 francs.

Sort des loyers
consignés

Art. 28 ¹Lorsque, conformément à l'article 259h, alinéa 1, du code des obligations, les loyers consignés sont acquis au bailleur, l'office de consignation les verse à ce dernier sur présentation d'une attestation de l'autorité régionale de conciliation certifiant que le locataire n'a pas présenté sa requête en temps utile ou qu'il l'a retirée.

²Si la cause a été portée devant l'autorité régionale de conciliation ou devant l'autorité judiciaire, les loyers consignés sont répartis conformément à la décision ou à la transaction qui a mis fin à la procédure.

CHAPITRE 4

Dispositions diverses

Formule officielle
a) lors de la
conclusion du
bail

Art. 29 ¹Dans les communes qui connaissent la pénurie de logements, selon la liste établie par le Conseil d'Etat, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d du code des obligations est obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation.

²La formule doit parvenir au locataire au plus tard à réception de la chose louée.

³Si elle lui parvient plus tard, le délai prévu par l'article 270 du code des obligations pour contester le montant du loyer initial ne commence à courir que le jour où elle lui est effectivement remise.

b) en cas de
hausse
échelonnée

Art. 30 Lorsqu'une hausse de loyer est fixée selon un échelonnement convenu, la copie de la convention est admise comme formule de communication (art. 19, al. 2 in fine, OBLF).

Dépôt obligatoire
des sûretés
fournies par le
locataire

Art. 31 Le bailleur ou son représentant qui reçoit des sûretés en espèces ou sous forme de papier-valeur à raison du bail doit les déposer dans les 30 jours sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire auprès d'un établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne, du 8 novembre 1934, ayant son siège ou une agence dans le canton de Neuchâtel ou auprès d'un autre établissement autorisé par le Conseil d'Etat.

Taux de référence
de l'intérêt
hypothécaire

Art. 32 ¹Le taux de référence déterminant pour le calcul des augmentations et des diminutions de loyer motivées par la variation du taux de l'intérêt hypothécaire est le taux pratiqué, pour les prêts hypothécaires en premier rang, par l'établissement bancaire désigné par le Conseil d'Etat.

²Ce taux et ses modifications sont publiés dans la Feuille officielle.

Communication
des jugements

Art. 33 ¹Les autorités judiciaires du canton transmettent au Département fédéral de l'économie publique une copie des jugements qu'elles rendent en matière de loyers et d'autres prétentions du bailleur.

²Elles communiquent aux autorités régionales de conciliation tous les jugements qu'elles rendent en matière de bail.

CHAPITRE 5

Dispositions transitoires et finales

Dispositions
transitoires

Art. 34 ¹La présente loi s'applique aux procédures introduites après son entrée en vigueur, même pour les litiges nés antérieurement.

²Les procédures en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi restent soumises aux autorités qui en sont saisies, mais celles-ci appliquent le nouveau droit. La procédure orale reste toutefois applicable aux causes instruites devant les tribunaux de district, quelle que soit la valeur litigieuse.

³Les montants consignés en application de l'article 14 de l'arrêté concernant l'exécution provisoire de la loi fédérale, du 15 décembre 1989, modifiant le code des obligations (bail à loyer et bail à ferme), du 4 juillet 1990¹²⁾, auprès d'autres établissements bancaires que la Banque cantonale neuchâteloise, ses succursales ou ses agences restent consignés auprès des établissements choisis.

Modification du
droit antérieur

Art. 35 ¹L'article 4 de la loi d'organisation judiciaire neuchâteloise (OJN), du 27 juin 1979¹³⁾, est complété par la lettre e suivante:

*Art. 4*¹⁴⁾

²Le titre premier de la loi d'organisation judiciaire neuchâteloise (OJN), du 27 juin 1979, est complété par le chapitre 5 suivant:

*CHAPITRE 5*¹⁵⁾

³Les articles 25, alinéas 1 et 4, 26, alinéa 2, et 27, alinéa 1, de la loi d'organisation judiciaire neuchâteloise (OJN), du 27 juin 1979, sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes:

*Art. 25*¹⁶⁾

*Art. 26*¹⁷⁾

*Art. 27*¹⁸⁾

Abrogation du
droit antérieur

Art. 36 Sont abrogés dès l'entrée en vigueur de la présente loi:

¹²⁾ RLN XV 121

¹³⁾ RSN 161.1

¹⁴⁾ Texte inséré dans ladite L

¹⁵⁾ Texte inséré dans ladite L

¹⁶⁾ Texte inséré dans ladite L

¹⁷⁾ Texte inséré dans ladite L

¹⁸⁾ Texte inséré dans ladite L

224.1

- a) le décret et l'arrêté concernant l'exécution provisoire de la loi fédérale, du 15 décembre 1989, modifiant le code des obligations (bail à loyer et bail à ferme), du 26 juin¹⁹⁾ et du 4 juillet 1990²⁰⁾;
- b) la loi d'introduction de la loi fédérale modifiant le code des obligations (restriction du droit de résilier les baux), du 18 novembre 1970²¹⁾.

Disposition finale **Art. 37** ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution. Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 18 août 1993.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} novembre 1993.

Dispositions transitoires de la modification du 30 janvier 2007²²⁾

¹L'organisation actuelle des autorités régionales de conciliation subsiste sans changement jusqu'aux prochaines élections précédant la période judiciaire.

²Jusqu'à-là, les magistrats sont remplacés selon la procédure de l'ancien droit.

¹⁹⁾ RLN **XV** 113

²⁰⁾ RLN **XV** 116

²¹⁾ RLN **IV** 433

²²⁾ FO 2007 N° 11

**LOI D'INTRODUCTION DES TITRES HUITIEME ET HUITIEME BIS
DU CODE DES OBLIGATIONS
(BAIL A LOYER ET BAIL A FERME) (LICO)
TABLE DES MATIERES**

		<i>Articles</i>
CHAPITRE 1	Autorité de conciliation	
<i>Section 1</i>	<i>Organisation</i>	
	Constitution	1
	Présidents	2
	Représentants des bailleurs et des locataires	3
	Eligibilité	3a
	Secrétariat	4
	Aide et conseils aux parties	5
<i>Section 2</i>	<i>Tâches</i>	
	Tâches	6
<i>Section 3</i>	<i>Procédure</i>	
	Introduction de l'instance	7
	Citation	8
	Décisions préliminaires	9
	Représentation	10
	Défaut	11
	Conciliation	12
	Décision	13
	Voies de droit	14
	Autres règles	15
CHAPITRE 2	Autorité judiciaire	
<i>Section 1</i>	<i>Procédure obligatoire de conciliation</i>	
	Principe	16
<i>Section 2</i>	<i>Tribunal de district</i>	
	Compétence	17
	Procédure	
	a) principe	18
	b) lorsque la valeur litigieuse permet un recours en réforme	19
	c) expulsion en cas de demeure du locataire	20
	Représentation	21
<i>Section 3</i>	<i>Cour civile</i>	
	Compétences	22
	Procédure	23
	Représentation	24
CHAPITRE 3	Consignation du loyer	
	Office de consignation	25
	Formalités	26
	Frais et intérêts	27
	Sort des loyers consignés	28

CHAPITRE 4	Dispositions diverses	
	Formule officielle	
	a) lors de la conclusion du bail	29
	b) en cas de hausse échelonnée	30
	Dépôt obligatoire des sûretés fournies par le locataire	31
	Taux de référence de l'intérêt hypothécaire	32
	Communication des jugements	33
CHAPITRE 5	Dispositions transitoires et finales	
	Dispositions transitoires	34
	Modification du droit antérieur	35
	Abrogation du droit antérieur	36
	Disposition finale	37
	Dispositions transitoires de la modification du 30 janvier 2007	