Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE

Office fédéral du logement OFL
Secteur Droit

Projet
25.09.2007

Rapport explicatif relatif aux modifications de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Art. 4bis Paiement par acomptes des frais accessoires

Al. 1

La part que prennent les frais accessoires dans la facture totale du loyer n'a cessé d'augmenter. Ces dernières années, ce phénomène est devenu tel que l'on va jusqu'à parler de « second loyer ».

A la signature d'un contrat de bail, l'habitude est de convenir que les locataires paient les frais accessoires effectifs, essentiellement sous la forme d'acomptes mensuels. La différence entre les frais effectifs et le total des acomptes est établie sur la base d'un décompte. Aujourd'hui, les parties au contrat peuvent convenir librement du montant des acomptes même si l'on constate, dans la pratique, qu'il est fixé par le bailleur. Cette somme ne doit pas impérativement correspondre au montant des frais accessoires effectifs. Or les locataires pensent souvent à tort que le montant des acomptes avoisine les frais accessoires effectifs. Ils sont chaque fois surpris devant la somme qui leur reste à payer au terme de la période de décompte, parce que le montant des acomptes a été fixé bien trop bas, consciemment ou non.

Le nouvel art. 4bis vise donc à protéger les locataires qui pensent que le montant des acomptes correspond plus ou moins aux frais effectifs et à éviter que ce montant ne soit utilisé comme une attrape. Les bailleurs ne pourront percevoir des frais accessoires a posteriori sur la base d'un décompte que si le montant des acomptes stipulé dans le contrat correspond aux frais accessoires effectifs les plus récents dont le bailleur avait connaissance.
L'art. 4, al. 1, de l'OBLF précise que le bailleur doit établir un décompte au moins une fois par an. Il est donc judicieux qu'il se fonde sur la dernière période de décompte pour définir le montant des acomptes à la signature du bail. S'il est tributaire de données particulières provenant de tiers – c'est par exemple le cas lors de décomptes de frais de chauffage individuels –, le bailleur pourra se baser sur les chiffres de l'avant-dernier décompte lors de la conclusion du contrat de bail.

Cette disposition s'appliquera aux nouveaux contrats de bail. Pour les baux en cours, la protection visée revêt moins d'importance puisque, ayant déjà reçu un décompte, les locataires sont au fait des frais accessoires effectifs.

Les coûts effectifs dépendent de plusieurs facteurs de divers ordres. Cela va du montant des prix du mazout au comportement des locataires. Ce n'est pas aux bailleurs de devoir prendre à leur charge les fluctuations de prix qui découlent de ces facteurs. Aussi a-t-on renoncé à une réglementation fixant un pourcentage maximal que le bailleur aurait pu réclamer après coup (p. ex. les frais accessoires perçus a posteriori ne devront plus excéder 20 % du montant des acomptes).

Al. 2

Cet alinéa porte notamment sur des cas tels que les nouvelles constructions ou les rénovations d'envergure (p. ex. meilleure isolation et installation de chauffage plus performante) où les propriétaires n'ont pas d'expérience sur laquelle se baser. Il peut aussi s'agir de situations où une entreprise tierce qui devait livrer les données pertinentes, ne l'a pas fait dans les délais. Pour ces raisons qui ne relèvent pas de sa responsabilité, le bailleur ne saurait devoir renoncer à percevoir des frais accessoires a posteriori. Il est d'autre part précisé que les changements de prix qui interviennent après l'établissement du dernier décompte faisant foi (p. ex. une hausse du prix du mazout) ne sont pas concernés. Il sera possible de les faire valoir dans le nouveau décompte.

Art. 12 Hausse de coûts

La pratique de la répercussion des variations des taux hypothécaires sur les loyers fait l'objet de critiques depuis plusieurs années. Dans la pratique actuelle, le taux déterminant est le taux des anciennes hypothèques en premier rang de la banque qui, localement, est la plus importante dans le domaine des hypothèques. En règle générale, il s'agit des taux que la banque cantonale de l'endroit où se trouve la chose louée accorde pour les hypothèques en premier rang à taux variable. Or le taux hypothécaire variable traditionnel est de plus en plus rare. La plupart du temps, le taux est fixé individuellement en fonction de la qualité du débiteur. De plus, les hypothèques à taux fixe sont très répandues aujourd'hui, comme le sont aussi d'autres types d'hypothèques. Le taux directeur de la banque cantonale de l'endroit n'est donc plus aussi significatif, si bien que la réglementation actuelle est insatisfaisante pour tous les acteurs impliqués. La présente modification est destinée à améliorer cette situation source de problèmes.

Al. 1

Il s'agit d'une simple retouche rédactionnelle : « les augmentations des taux hypothécaires » est remplacé par « les augmentations du taux hypothécaire ». Il est nécessaire de mettre cette expression au singulier parce qu'il n'y aura plus qu'un taux d'intérêt de référence pour le droit du bail à l'avenir. L'al. 1 n'a pas subi d'autres modifications.

Al. 2

Le taux d'intérêt de référence est le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, des banques en Suisse. Par créances hypothécaires, on entend uniquement les créances que les banques doivent présenter au titre de créances hypothécaires dans le bilan conformément aux prescriptions en matière d'établissement des comptes mentionnées dans l'ordonnance du 17 mai 1972 sur les banques et les caisses d'épargne (RS 952.02). Les créances hypothécaires en Suisse concernent un gage immobilier situé dans le pays.

La Banque nationale suisse relève aujourd'hui déjà un taux semblable, qui est publié dans « Les banques suisses » (tableau 53). Mais ce taux n'est établi qu'une fois par an. Les « tiers » visés dans la seconde phrase, c'est d'abord et surtout la Banque nationale suisse, avec laquelle il est prévu de conclure cette convention.

Ce taux sera publié par l'Office fédéral du logement.

Al. 3

Le Département fédéral de l'économie édictera une ordonnance (RS …..) pour réglementer l'établissement du taux d'intérêt de référence. Tous les détails à ce sujet figureront dans cet acte législatif.

Al. 4

Aux termes de l'art. 13 OBLF, des adaptations de loyer peuvent intervenir lorsque le taux hypothécaire augmente de ¼ %. Le taux de base est le taux d'intérêt de référence convenu dans le contrat ou, à défaut de cette convention, le taux d'intérêt de référence en cours le jour de la signature du bail. Une fois le loyer adapté sur la base du taux hypothécaire, le taux de référence appliqué à ce moment sera considéré comme la nouvelle valeur initiale pour la prochaine adaptation.

L'aspect déterminant est que l'augmentation de ¼ % intervienne effectivement dans chaque cas d'espèce. A la différence du régime actuel, il n'y aura pas de mouvement uniformisé à la hausse ou à la baisse, valable pour tous les baux à loyer.

Al. 5

Le libellé de cet alinéa est repris tel quel de l'actuel al. 2.

Art. 14 Prestations supplémentaires du bailleur

Al. 1

L’al. 1 a uniquement été complété par le segment de phrase « ou à des améliorations énergétiques ». Cette modification donne suite à la motion 06.3015 de la Commission de l’environnement, de l’aménagement du territoire et de l’énergie du Conseil national, laquelle remonte à l’initiative parlementaire Hegetschweiler (02.473; Loi sur le CO2. Incitation à prendre des mesures d'économie d'énergie dans le bâtiment). Cette modification vise à faciliter la possibilité de répercuter les coûts des mesures énergétiques.

Al. 2

Cet alinéa énumère une série de mesures considérées comme des améliorations énergétiques. Dans la pratique du droit du bail, la question de la répercussion du coût des mesures d’économie d’énergie suscite bon nombre d’incertitudes. L’énumération des mesures possibles a le mérite de clarifier la situation et d’aider à prendre les décisions en matière d’investissements. Les améliorations énergétiques apportées à la chose louée sont aussi tout bénéfice pour le locataire : elles permettent en général de diminuer les frais accessoires, en particulier les frais de chauffage et d’eau chaude. Si les frais accessoires devaient augmenter en dépit des coûts supplémentaires, le locataire pourrait, le cas échéant, se défendre en déposant une réclamation pour défaut de la chose louée et faire valoir l’inefficacité des mesures prises.

Al. 3

L’al. 3 introduit une restriction importante dans la répercussion des coûts des mesures énergétiques. Les investissements ne sont considérés comme des prestations supplémentaires que si leur montant est supérieur aux coûts de rétablissement ou de maintien de l’état initial de la chose louée. Il est donc possible de répercuter sur le loyer uniquement la part excédant les frais qu’aurait entraînés une intervention normale. Il s’agit par là d’éviter que les locataires ne se voient imputer des frais d’entretien supplémentaires dans le cadre de la réalisation de mesures énergétiques de meilleure efficacité.

Al. 4 et 5

Dans ces alinéas, la première partie de la phrase est complétée de l’expression « ou à des améliorations énergétiques ».

Art. 17 (Loyers indexés pour des habitations)

Al. 3

Le bailleur aura la possibilité de répercuter 100 % au plus du renchérissement calculé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, tout comme celle de ne pas le répercuter entièrement. Il ne devra pas notifier l'augmentation de loyer pour un terme de résiliation. Ce principe qui ressort de la doctrine et de la jurisprudence s'est imposé aujourd'hui. La réflexion se base sur le fait que la loi prévoit à l'art. 269*b* du code des obligations (CO ; RS 220) une durée minimale de cinq ans fixée par convention. L'introduction de ce principe dans l'ordonnance constitue une codification de la jurisprudence.

Al. 4

Cette disposition est également une codification de la jurisprudence. Pour que le contrat de bail prévu à l'art. 269*b* CO soit « conclu pour une période minimale de cinq ans », il suffit que le bailleur ne puisse donner le congé au locataire pour une période minimale de cinq ans.
Néanmoins, le bailleur aura la possibilité de donner le congé à titre dérogatoire, pour de justes motifs ou en cas de faillite du locataire.
Par contre, le locataire pourra se voir accorder le droit par convention de mettre fin au contrat de bail avant l'échéance de cinq ans. Sur ce point, l'art. 269*b* CO impose une obligation toute relative, ce qui explique les dispositions proposées pour compléter l'art. 17 OBLF.

Dispositions transitoires

Art. 1

D'ici à la première publication du taux hypothécaire de référence par le Département fédéral de l'économie, les adaptations de loyer pourront intervenir sur la base des variations du taux hypothécaire selon le droit en vigueur.
La collecte de ces données ne se fera pas du jour au lendemain. Les banques devront les relever la première fois pour le 30 juin 2008, puis les communiquer dans le délai d'un mois. Ensuite, le traitement de ces données prendra encore un mois, si bien que la première publication du taux d'intérêt de référence devrait pouvoir intervenir pour le 31 août 2008.
D'ici à cette date, les adaptations de loyer se fonderont sur le droit actuel, c'est-à-dire sur le taux des anciennes hypothèques, publié par la banque la plus importante, sur le plan local, dans le domaine des hypothèques.

Art. 2, al. 1

Les droits des locataires qui peuvent prétendre à une réduction du loyer en vertu du droit actuel seront préservés. Ils ne doivent pas être désavantagés dans le sens où ils perdraient irrévocablement tout droit à la réduction du loyer suite à la modification de l’ordonnance. Par ailleurs, cette disposition transitoire garantit que les bailleurs qui ont répercuté sur les loyers les baisses des taux hypothécaires sous le régime juridique actuel ne seront pas défavorisés par rapport à ceux qui ne les ont pas répercutées. Ces deux objectifs, axés sur l’équité dans les adaptations de loyer, seront atteints : au moment de la première hausse de loyer intervenant sous le nouveau régime, le bailleur devra procéder préalablement à une correction du taux hypothécaire en cours lors de la première publication du taux d’intérêt de référence, s’il repose sur un taux hypothécaire supérieur. L’adaptation du loyer prévue par le nouveau droit aura lieu sur cette nouvelle base.

Art. 2, al. 2

Par analogie à l’al. 1, le bailleur pourra adapter le loyer au taux hypothécaire en cours lors de la première publication du nouveau taux d’intérêt de référence, si le loyer reposait sur un taux hypothécaire inférieur. L’adaptation du loyer selon le nouveau droit aura donc lieu sur cette nouvelle base.