



Résumé des résultats de la procédure de consultation relative à la modification du code des obligations (bail à loyer)

Sommaire

	Page
A. Introduction	2
Participants à la procédure de consultation	2
1. Cantons	3
2. Partis	3
3. Organisations	3
B. Remarques générales des participants	5
1. Cantons	5
2. Partis	8
3. Organisations	10
C. Propositions et remarques article par article	18
D. Demandes et propositions complémentaires	72
E. Tableaux récapitulatifs	74
F. Résumé	79

A. Introduction

Le droit du bail actuel date de 1990. Il succède à l'arrêté fédéral de 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AFMSL). Plusieurs années de travaux ont été nécessaires pour élaborer cette révision et, pourtant, après l'entrée en vigueur du nouveau droit, des voix se sont à nouveau élevées pour réclamer des changements. Les bailleurs l'ont déclaré trop restrictif – bien qu'il soit l'un des plus libéraux en comparaison européenne – et ne tenant pas assez compte de leurs intérêts. De leur côté, les associations de locataires se sont également activées et ont réclamé des changements allant dans le sens inverse, c'est-à-dire vers un renforcement de la protection des locataires.

Le 14 mars 1997, l'Association suisse des locataires a déposé l'initiative populaire « pour des loyers loyaux ». Sous la forme d'un projet rédigé, celle-ci demandait l'introduction d'un taux hypothécaire lissé, la généralisation de la formule obligatoire lors de la conclusion d'un contrat de bail, ainsi qu'une extension notable de la protection contre le congé. Le 2 septembre 1998, le Conseil fédéral a décidé d'y opposer un contre-projet indirect. Adopté par le Parlement le 13 décembre 2002, celui-ci visait une modification du droit du bail dans le code des obligations. Il prévoyait la suppression du couplage avec le taux hypothécaire et l'adaptation des loyers en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Le caractère abusif d'un loyer ne devait plus se baser sur le rendement excessif, mais sur le principe du loyer de référence.

Le 18 mai 2003, le peuple et les cantons ont rejeté l'initiative « pour des loyers loyaux ». Le 8 février 2004, le peuple a également rejeté la proposition du Parlement, contre laquelle les associations de locataires avaient lancé le référendum avec succès.

Il en résulte que le droit du bail actuel subsiste malgré ses faiblesses, bien que les conditions-cadre économiques aient sensiblement changé, en particulier pour ce qui est des taux hypothécaires. Or, cette situation juridique n'est pas satisfaisante et c'est la raison pour laquelle le Département fédéral de l'économie (DFE) a chargé l'Office fédéral du logement (OFL) d'élaborer un nouveau projet de révision. Dans cette tâche, l'OFL a été conseillé par la Commission fédérale du logement.

Le 2 décembre 2005, le Conseil fédéral a ouvert la procédure de consultation relative au projet de modification du titre du droit des obligations concernant le bail. Le projet est pour l'essentiel basé sur un système dualiste, permettant aux parties contractantes de choisir entre un modèle d'indexation du loyer et un modèle de loyer basé sur les coûts. Le premier se base sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation pour procéder à une augmentation de loyer, alors que le second admet les adaptations de loyer en fonction de l'évolution des coûts.

Tous les gouvernements cantonaux ont été invités à participer à la consultation aux côtés de 16 partis politiques, 70 organisations et du Tribunal fédéral. La procédure a été close le 31 mars 2006. 86 avis ont été remis (26 cantons, 8 partis politiques, 50 organisations, 2 particuliers) ; le Tribunal fédéral a renoncé expressément à prendre position.

Participants à la procédure de consultation

1. Cantons

Tous

2. Partis

Parti démocrate-chrétien suisse	PDC
Parti chrétien-social.....	PCS
Parti évangélique suisse	PEV
Parti radical-démocratique suisse.....	PRD
Parti libéral suisse.....	PLS
Démocrates Suisses	DS
Union démocratique du centre.....	UDC
Parti socialiste suisse.....	PSS

3. Organisations

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.....	SMV
Association Suisse des Locataires	ASLOCA
Associazione Svizzera Inquilini.....	ASI
Hauseigentümerverband Schweiz	SHEV
Fédération romande immobilière	FRI
Hausverein Schweiz	HVS
Association suisse de l'économie immobilière	SVIT
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier	USPI
Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria	CATEF
Agence des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique	AEE
Association Suisse pour l'Habitat	ASH
Alliance de Sociétés Féminines Suisses.....	alliance F
Centre Patronal.....	
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève	
Juristes démocrates de Suisse	JDS
economiesuisse	
Fédération des Entreprises Romandes	FER
Fédération Patronale Vaudoise	
Justitia et Pax	
Les Retraites Populaires	
Municipalité de Lausanne.....	
Pro Familia Suisse	Pro Familia
RBA-Holding	
Fédération Suisse des Avocats	FSA
Union patronale suisse.....	UPS
Association suisse des banquiers.....	SwissBanking
Union suisse des détaillants	USD
Association des Communes Suisses	
Union syndicale suisse.....	USS
Union suisse des arts de métiers.....	USAM
Commission suisse pour les questions immobilières.....	CSQI
Banque nationale suisse	BNS

Groupement suisse des magistrats pour la médiation et la conciliation	Gemme
Union des villes suisses	
Union suisse des fiduciaires.....	USF
Schweizerischer Verband für Wohnbau– und Eigentumsförderung.....	SWE
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen	SVW
Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles	USECE
Association suisse des coopératives d'habitation radicales	ACR
Association Suisse d'Assurances	ASA
Société vaudoise des régisseurs	SVR
Stadt Zürich Finanzdepartement	
Swissmem	
Swiss Retail Federation	
Association des Investisseurs immobiliers.....	AIA
Union des banques cantonales suisses.....	UBCS
Union nationale des Etudiant-e-s de Suisse.....	UNES
L'union pour les installations à courant fort et courant faible, la télécommunication, les installations de sécurité et IT, les installations industrielles, la technique du bâtiment	USIE
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen	VZI

B. Remarques générales des participants

1. Cantons

ZH Le canton estime que système dualiste de fixation des loyers proposé représente au fond une bonne solution et qu'il s'agit d'un compromis réaliste entre l'initiative populaire et le contre-projet indirect. Il accorde aux partis plus de flexibilité et de liberté. ZH soutient expressément le projet. Celui-ci résout les principaux problèmes du droit en vigueur, en particulier celui du couplage des loyers et des taux hypothécaires, et permet plus de flexibilité en élargissant le choix des parties. Pour le reste, ZH suggère de préciser quelques définitions et de remédier à certaines lacunes d'ordre méthodologique.

BE Les réglementations proposées paraissent complexes et renvoient souvent à des dispositions à l'échelon de l'ordonnance. Il serait raisonnable de régler les dispositions concernant les loyers de référence et les rendements bruts adéquats plus précisément dans la loi.

LU Sur le fond, LU salue le projet de révision. Le système dualiste accordera plus de flexibilité. Toutefois, ce seront surtout les bailleurs qui imposeront le modèle. LU approuve le passage à l'indexation du loyer, estimant qu'elle représente un modèle transparent et facile à appliquer.

UR Sur le fond, UR soutient les objectifs de la modification du CO. Il reconnaît le système dualiste comme une solution de compromis, mais préférerait cependant une solution d'indexation unique et plus simple.

SZ Le système dualiste permet de tenir compte des différentes compositions de propriétaires, mais le choix des parties dépend de la situation du marché. Le texte de la loi est très complexe. L'indexation des loyers engendre des simplifications considérables ; toutefois, il est à craindre que les réductions de loyer disparaissent. Il est juste de régler les dispositions concernant les loyers comparatifs dans l'ordonnance d'exécution.

OW La modification du droit du bail est nécessaire. La pratique actuelle liée aux art. 269 et 269a CO est compliquée et hétéroclite. Les modifications fondamentales proposées par le projet sont justes. Le système dualiste tient compte des divers besoins. OW estime que les nouveautés en relation avec le système dualiste doivent être approuvées sans réserve, car elles simplifieront le droit du bail.

NW NW soutient le projet. Le système dualiste permet de mieux tenir compte des besoins des parties contractantes. Les modifications sont raisonnables et réalisables. Le découplage des loyers des taux hypothécaires apportera sans doute une simplification.

- GL** GL se limite à des indications concernant deux dispositions. Comme il n'a émis aucune autre réserve, on admet qu'il approuve le projet sur le fond.
- ZG** ZG soutient le projet de révision, estimant que l'indexation des loyers amènera une simplification. Il salue le système dualiste et la possibilité de choix.
- FR** En comparaison avec le système actuel, le système proposé ne semble pas apporter de simplification notable. La liberté de choix des parties est plutôt illusoire. FR émet des réserves en particulier contre les loyers comparatifs et rejette les dispositions correspondantes. Il estime qu'il faudrait aller dans le sens des loyers calculés sur la base des coûts et salue la simplification proposée concernant le rendement brut.
- SO** Le système dualiste mène à une situation réglementaire compliquée. Il faut soit conserver le droit du bail actuel, soit prévoir un modèle unique pour le calcul des loyers. Le modèle proposé du loyer basé sur les coûts n'est pas réalisable. De nombreuses formulations sont si vagues qu'elles doivent être expliquées dans l'ordonnance, ce qui va à l'encontre de la sécurité du droit.
- BS** Le projet de révision n'est que partiellement convaincant. Les locataires n'auront guère la possibilité d'influer de façon décisive sur le choix du modèle. Dans l'ensemble, le système dualiste mène plutôt à une complication des rapports. Les petits propriétaires privés sont dépassés par la complexité des rendements bruts. BS salue l'indexation, car elle amène plus de transparence. Il émet cependant des réserves contre les loyers de référence comme critère pour déterminer les abus. Il approuve les autres modifications avec certaines réserves également. Dans l'ensemble, BS suggère une révision visant la simplification.
- BL** BL accueille le système dualiste comme une solution de compromis politique, mais estime qu'il n'apporte pas de simplification et n'offre pas non plus une vraie possibilité de choisir, car les bailleurs imposeront le modèle. De plus, le calcul des loyers de référence pose problème, car les petites localités ne disposent pas d'objets comparables en nombre suffisant. BL juge que c'est là un aspect essentiel et que le projet doit être retravaillé sur ce point.
- SH** Un changement complet de système ne semble pas nécessaire. Il suffit de corriger en douceur la réglementation en vigueur. SH rejette pour l'essentiel le projet de révision, car le système dualiste amène des complications et le calcul de la valeur réelle tel qu'il est proposé est peu approprié. Dans l'ensemble, l'application pratique serait difficile, vu la complexité des différentes dispositions et les nombreux renvois. SH salue la référence au taux directeur fixé par la Banque nationale.
- AR** AR salue la proposition de l'indexation des loyers. Il doute toutefois que le système dualiste permette d'obtenir la simplification souhaitée du droit du bail. Des difficultés semblables à celles du droit en vigueur

existeront toujours et certaines parties du projet nécessitent une clarification.

- AI** AI salue la nouvelle réglementation, estimant que le découplage du loyer des taux hypothécaires était en particulier attendu depuis longtemps. Le système dualiste promet plus de flexibilité. L'indexation des loyers permet une adaptation simple et transparente.
- SG** SG approuve le projet sur le fond.
- GR** GR estime qu'une adaptation du système actuel s'impose et apprécie le fait que le projet tient compte des deux rejets en consultation populaire. Le système dualiste donne aux parties la possibilité de choisir, ce qui leur permet de répondre aux besoins individuels.
- AG** AG salue les efforts de la Confédération pour réviser le droit du bail et approuve les lignes directrices du projet sur le fond. Toutefois, il faut s'attendre à ce que les bailleurs décident unilatéralement du modèle à appliquer. En outre, le droit du bail révisé reste complexe ; le calcul des loyers de référence et des rendements bruts semble être un procédé lourd.
- TG** TG doute que le système dualiste ouvre une vraie possibilité de choix. Les petits propriétaires immobiliers – dont les attentes devraient être satisfaites grâce aux loyers basés sur les coûts – seront dépassés par la complexité de la réglementation. TG suggère de réviser le projet dans le sens de l'indexation optimisée des loyers, ce qui apporterait une simplification considérable, mais qui aurait également comme conséquence la disparition des baisses de loyer.
- TI** TI salue le projet sur le fond, en signalant toutefois que le système dualiste apporte une certaine complication et qu'il sera difficile d'établir les loyers de référence prévus.
- VD** Le système dualiste semble intéressant, tout comme la liberté de choix des parties, car il tient compte des besoins particuliers et de la diversité régionale. Toutefois, l'existence de deux modèles n'amène pas une simplification. Trop de notions sont vagues et le renvoi fréquent à l'ordonnance rend difficile à saisir la portée concrète des modifications envisagées. Le projet ne répond que partiellement aux objectifs de simplification et de transparence. L'augmentation de la charge des cantons due au calcul du loyer de référence et aux contestations relatives est incompatible avec les objectifs du Conseil d'Etat visant l'assainissement des finances cantonales. Le Conseil d'Etat du canton de Vaud est donc défavorable au projet.
- VS** Le projet ne fait pas justice à la simplification visée. Il contient de nombreuses dispositions avec des renvois et beaucoup de points doivent encore être précisés dans l'ordonnance. L'Etat exerce une influence sur la fixation des loyers, ce qui va dans le sens d'une « étatisation » des loyers. Finalement, VS tient à relativiser la liberté de choix qu'offre le système dualiste. Vu la complexité du modèle du loyer basé sur les coûts, les investisseurs institutionnels, tout comme les petits propriétaires privés, préféreront l'indexation du loyer. VS

demande au Conseil fédéral de réviser le projet dans le but de le simplifier.

NE Le projet n'est pas convaincant et ne contribue pas à simplifier le droit du bail. Il se base sur des critères complexes comme les loyers de référence. De plus, il est difficile de l'évaluer, car de nombreux éléments importants ne seront réglés que dans l'ordonnance. La loi devrait définir plus précisément la fixation et le calcul des loyers.

GE GE rejette le projet. Il est vrai que l'indexation du loyer est simple et transparente, mais le système dualiste, les loyers de référence et les différentes définitions d'abus rendent l'ensemble plus complexe. GE critique en outre le fait que de nombreuses questions ne seront réglées que dans l'ordonnance. Il accueille favorablement les mesures plaçant l'indexation du loyer au premier plan.

JU Les objectifs visés ne sont pas vraiment atteints en ce qui concerne la stabilisation de l'évolution des loyers, la transparence et la simplification. Certaines propositions présentent les mêmes erreurs qui ont mené le contre-projet indirect à l'échec. Elles ne tiennent pas compte du fait que les loyers de référence sont difficilement applicables dans les cantons et régions qui n'ont pas d'agglomération de grande taille. Le système dualiste est intéressant dans le cas d'un marché immobilier équilibré. Sur un marché tendu, il permet aux bailleurs, qui représentent la partie la plus forte, de choisir la méthode qui leur est plus avantageuse.

2. Partis

PDC Le PDC suisse reconnaît les efforts du DFE dans la recherche d'un compromis équitable tenant compte des intérêts en présence. Il souhaite en particulier que la révision n'entraîne pas de coûts supplémentaires, ni pour les propriétaires ni pour les locataires. Il juge que le fait souvent critiqué que le système dualiste favorise toujours les premiers est inéluctable. Il salue expressément la création d'un modèle avec indexation du loyer, car il le juge nettement plus simple et plus transparent. De même, il approuve l'adaptation à 80%. En ce qui concerne le modèle du loyer basé sur les coûts, il est judicieux – et également plus simple – de se baser sur le rendement brut. En outre, il est urgent de prendre comme référence le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié trimestriellement par la Banque nationale suisse, car cela permet aux banques cantonales de ne plus devoir adapter leurs taux directeurs et tient compte du fait que l'on ne prend pratiquement plus d'hypothèques à taux variable.

PCS Le PCS propose les modifications suivantes :
La protection des locaux commerciaux contre les congés abusifs doit être maintenue.
Le système dualiste est rejeté, car il ne laisse pas de choix à la partie la plus faible sur les plans social et économique.

Le contrôle des abus lors de la fixation du loyer initial doit se faire à l'aune du rendement brut. La méthode fondée sur les loyers comparatifs est rejetée.

La possibilité d'augmenter les loyers en cas de changement de propriétaires doit être rejetée afin de lutter contre la spéculation.

Les dispositions transitoires prévoyant un taux de référence de 4,5% doivent être adaptées. Ce taux d'intérêt paraît trop élevé.

La protection contre les congés doit être améliorée.

PEV Les changements proposés représentent un pas dans la bonne direction. Le projet de révision tente de concilier les deux groupes d'intérêt et présente un compromis acceptable. Le PEV approuve la possibilité de choix entre l'indexation du loyer et le loyer basé sur les coûts. Les dispositions concernant les abus contribuent à éliminer les insécurités juridiques dans le droit actuel. Par conséquent, le PEV est favorable aux changements proposés. Etant donné que plusieurs dispositions doivent encore être précisées par voie d'ordonnance, il serait utile de préparer déjà maintenant le projet de révision de l'ordonnance, afin que le Parlement puisse en disposer lorsqu'il se penchera sur le sujet.

PRD Le PRD salue la prise en compte des consultations populaires de mai 2003 et de février 2004. Il approuve le système dualiste en raison de la marge de manœuvre supplémentaire qu'il laisse aux parties. Par rapport à la situation actuelle, ce système tient mieux compte des différences structurelles du côté de l'offre et des disparités régionales. La révision représente un pas dans la bonne direction. Il convient de limiter le moins possible la liberté contractuelle des parties prenantes au marché. Le découplage des hypothèques et des loyers et l'introduction d'un modèle d'indexation des loyers plus proche du marché est judicieux. Il s'agit là d'une méthode simple et transparente d'adaptation des loyers, qui devrait avant tout recevoir les faveurs des investisseurs institutionnels.

Le PRD salue la délimitation claire entre les deux critères que sont le rendement et le loyer comparatif en ce qui concerne les abus. Reste encore à savoir quel modèle sera appliqué pour fixer le loyer de référence dans le cadre du modèle d'indexation du loyer. Selon le PRD, il faut que les statistiques ne prennent en considération que les objets qui sont loués aux conditions du marché.

PLS Le PLS déplore la complication croissante du droit du bail, qui nuit au secteur immobilier. Il approuve toutefois la flexibilité introduite par le système dualiste, qui permet aux investisseurs institutionnels de choisir le modèle de l'indexation du loyer. Par ailleurs, les propriétaires privés ont ainsi l'assurance que les coûts réels et les revenus locatifs concordent. Il faudrait prévoir d'appliquer le modèle de loyer basé sur les coûts si les parties ne se sont pas accordées sur la méthode à appliquer, car il correspond mieux aux besoins des bailleurs privés, qui constituent la majorité des propriétaires concernés.

DS Pas de commentaires.

UDC L'UDC rejette le projet parce qu'il n'y a aucune nécessité d'une révision après l'échec, devant le peuple, des deux projets précédents. En outre, il n'est en soi pas satisfaisant. Certes, l'introduction d'un système dualiste, qui laisse le choix entre un loyer basé sur les coûts et un loyer indexé, est une proposition de compromis qui permettrait d'éliminer l'association opaque d'éléments de coûts et d'éléments du marché, telle qu'elle existe actuellement, et de simplifier la fixation des loyers. Toutefois, des lacunes subsistent quant à l'application concrète des deux systèmes. Il est en particulier difficile à justifier que, dans le cas du loyer indexé, l'adaptation est limitée à 80 % du renchérissement. De plus, la proposition viole gravement la liberté contractuelle des parties en donnant, par exemple, la possibilité de contester le loyer initial. Pour toutes ces raisons, il convient de renoncer à ce nouveau projet de révision.

PSS Le PSS est favorable à certains principes du projet. Toutefois, la mise en œuvre devrait être déterminée de manière plus précise.

La pénurie de logements constatée dans certaines régions entraîne une spirale des prix vers le haut qu'il n'est pas possible de freiner. Le loyer représente une part importante du budget d'une famille ou d'une entreprise et entraîne de ce fait la paupérisation de la population et freine la consommation. Le projet est insuffisant à cet égard.

Le PSS rejette le système dualiste, estimant que le droit du bail doit être rendu plus transparent et plus simple. Il constate que le projet contribue à le rendre encore plus compliqué, notamment du fait que le système dualiste proposé provoquera le dédoublement de la jurisprudence.

Par ailleurs, les questions importantes ou sensibles du point de vue politique devraient être traitées dans le code des obligations et non dans une simple ordonnance d'exécution.

Enfin, le PSS demande une extension de la protection contre les congés.

3. Organisations

ASLOCA L'ASLOCA est contre l'exclusion des contrats de bail de locaux commerciaux des dispositions protectrices. Par ailleurs, elle rejette le système dualiste, car les rapports de force économiques et sociaux ne permettent pas à la partie la plus faible de bénéficier du libre choix. De plus, ce système ouvre la voie à deux systèmes juridiques ayant chacun sa jurisprudence, ce qui constitue une complication supplémentaire. La méthode de fixation du loyer de référence, récemment rejetée par le peuple, acquerrait une importance supplémentaire. Une méthode unique destinée à contrôler les loyers sur la base des rendements bruts, dès la conclusion du bail et tous les sept ans, serait souhaitable. Ce système moniste permet d'admettre la possibilité d'adapter le loyer en cours de bail en s'appuyant sur l'évolution des coûts ou sur la base d'une répercussion partielle du renchérissement. L'ASLOCA rejette l'idée d'un loyer de référence. Par ailleurs, les questions importantes ou délicates sur le plan politique (p. ex. les taux forfaitaires pour le calcul des

rendements bruts) ne doivent pas être réglées à l'échelon de l'ordonnance, mais dans la loi. Il ne devrait pas y avoir de forfait pour l'adaptation des loyers au renchérissement des frais d'entretien et d'exploitation. Pour combattre la spéculation et ses conséquences extrêmement négatives pour les locataires, il ne faut pas autoriser l'augmentation de loyer lors d'un changement de propriétaire. Les dispositions transitoires doivent être favorables aux locataires. Le taux d'intérêt de référence d'environ 4,5 % visé dans le rapport explicatif est trop élevé. Enfin, l'ASLOCA estime que le formulaire officiel doit être introduit pour le loyer initial.

SHEV Les enquêtes révèlent une grande satisfaction des parties contractantes.

Les loyers purement fondés sur le marché ont la préférence de la SHEV. Une révision doit à nouveau limiter les prescriptions concernant le loyer à la protection contre l'abus garantie par la Constitution.

Le système dualiste offre une plus grande marge de manœuvre pour la fixation du loyer et prend en considération la multiplicité des situations des propriétaires.

La SHEV salue le fait que le modèle du loyer basé sur les coûts considère le rendement brut et non le rendement net comme critère d'abus. Dans un modèle de loyer indexé, elle juge donc conséquent de déterminer les critères d'abus en fonction du loyer de référence et non en fonction du rendement (élément lié aux coûts). Pour le modèle d'indexation des loyers, il doit également être possible de procéder périodiquement à une adaptation sur la base du loyer comparatif.

La SHEV rejette la possibilité de contester sans condition le loyer initial.

FRI La FRI salue le système dualiste, mais critique trois points en particulier. Elle rejette formellement l'instrument des loyers de référence, car il mène à une étatisation indésirable des loyers. L'article 5 des dispositions transitoires doit être modifié. Etant donné que l'ordonnance jouera un rôle important dans l'interprétation de la loi, elle doit être soumise en même temps que le projet de loi. La FRI rejette la possibilité de contester le loyer initial.

HVS Après le rejet par le peuple de la révision du droit du bail en février 2004, la HVS a formulé une proposition de loi en faveur des loyers basés sur les coûts. Elle attend que cette proposition soit incluse dans la discussion sur le droit du bail.

La HVS rejette le système dualiste, car il est encore plus complexe que le système actuel. Sa préférence va à un système moniste fondé sur les loyers basés sur les coûts.

SVIT Sur le fond, la SVIT salue le système dualiste. Toutefois, le projet n'est pas assez concret. Il n'appartient pas au législateur de l'ordonnance de déterminer dans quelle mesure des loyers sont abusifs. On salue le fait que la réglementation concernant la vérification du rendement soit simplifiée et que le rendement brut soit déterminant. Ce dernier point doit être précisé dans la loi. Des adaptations doivent également être apportées au modèle d'indexation

du loyer. Par exemple, le loyer des logements doit aussi pouvoir être indexé à 100%.

USPI L'USPI salue les modifications concernant les possibilités de contester le loyer.

Sur le fond, elle est favorable au système dualiste. S'il rend le droit du bail plus ardu, cela se justifie par l'avantage que représente le choix du modèle adapté dans chaque cas concret.

Le loyer de référence est un loyer fixé par l'Etat ; l'USPI le rejette de peur qu'il ne devienne un instrument technique, abstrait et opaque. Les modifications de l'ordonnance devraient être présentées au Parlement en même temps que la révision du code des obligations.

L'USPI salue la référence à un taux moyen publié par la BNS, tout comme la possibilité de hausse de loyer proposée.

CATEF La CATEF salue la révision du droit du bail sur le fond. Elle approuve chaque amélioration, même si elle n'est pas optimale, estimant qu'il vaut mieux avancer par petits pas, dans un esprit pragmatique. Elle considère le système dualiste comme une proposition équilibrée et flexible. Elle est favorable à l'indexation du loyer ainsi qu'à la définition du rendement brut. Elle émet toutefois des réserves à l'encontre de certaines dispositions procédurales.

AEE Pas d'observation générale.

alliance F

Aucune objection contre le projet.

ASH De manière générale, l'ASH renvoie à l'exposé de l'organisation faîtière suisse SVW. Mais, contrairement à celle-ci, l'ASH admet les loyers de référence comme base possible pour la définition de l'abus et demande que soient pris en considération pour la fixation du loyer de référence uniquement les loyers des bailleurs de logements d'utilité publique qui ne sont pas soumis au contrôle des autorités. Elle rejette l'élargissement de la compétence des autorités de conciliation.

ASI voir **ASLOCA**

SMV voir **ASLOCA**

Centre Patronal

voir **USPI**

Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève

Pas d'observation générale.

CVCI La CVCI salue le découplage des loyers et des taux hypothécaires. Le système dualiste rend un compromis entre bailleurs et locataires possible. Il tient compte de la diversité des intérêts des bailleurs. Malgré la complexité supplémentaire du système, la CVCI est favorable à la liberté de choix mais sans l'imposition du système d'indexation par défaut d'entente.

JDS Les points importants, comme les composantes du rendement brut, devraient être réglés dans la loi et non dans l'ordonnance d'exécution. Les JDS rejettent le système dualiste, parce qu'il ne permet pas aux locataires, en position de faiblesse, de choisir librement et qu'il conduit à deux systèmes juridiques différents. Le projet passe à côté de l'objectif de simplification qui lui était assigné. Les JDS rejettent l'idée d'un loyer de référence.

economiesuisse

economiesuisse approuve le projet dans son ensemble, qui lui semble équilibré.

Elle salue le système dualiste, car il tient compte des différences de la structure de l'offre. La réglementation proposée apporte plus de transparence. Pour ce qui est de l'indexation du loyer, economiesuisse salue le découplage des loyers et des taux hypothécaires.

Fédération Patronale Vaudoise

Le projet contient des éléments intéressants. Il faut cependant modifier certains détails et les adapter aux besoins de l'économie et des sociétés immobilières. Le projet doit en particulier être simplifié. Sur le fond, la Fédération salue le système dualiste en tant que tel. Par contre, elle rejette le modèle des loyers de référence.

Fédération des Entreprises Romandes

Le projet ne tient pas assez compte des deux projets de loi rejetés par le peuple. D'une part, l'idée du lissage des taux hypothécaires, qui a été acceptée, n'est pas poursuivie et, d'autre part, les loyers de référence sont repris.

Il est regrettable que le projet ne se réfère pratiquement pas à l'accord conclu entre les bailleurs et les locataires en Suisse romande.

Gemme Pas d'observation générale.

Les Retraites Populaires

Sur le fond, Les Retraites Populaires saluent le désir de découpler les loyers et les taux hypothécaires. Le projet contient en somme peu de nouveautés par rapport au droit en vigueur. Il n'apporte en particulier pas de vraie simplification. Par ailleurs, il contribue à baisser la rentabilité des investissements. Dans ce contexte, les particularités de la Suisse romande ne sont que peu prises en compte.

Municipalité de Lausanne

La Municipalité de Lausanne approuve le système dualiste. Par contre, elle rejette le modèle des loyers de référence. Le rôle des pouvoirs publics lui paraît largement sous-estimé.

Pro Familia

Le système dualiste proposé dans le projet accorde la liberté de choix, lors de la conclusion du bail, entre le modèle de l'indexation du loyer, d'une part, et celui du loyer basé sur les coûts, d'autre part. Pro Familia se demande si cette liberté de choix n'est pas uniquement théorique, car il existe un déséquilibre entre le locataire et le bailleur

et, en général, le choix du modèle reviendra à ce dernier. Un modèle d'indexation du loyer simple et transparent devrait inclure un modèle du loyer basé sur les coûts, qui fixe les coûts initiaux à l'aide du rendement brut. L'inconvénient principal du modèle du loyer basé sur les coûts est qu'il ne tient pas compte des coûts effectifs, mais des montants forfaitaires. L'abandon des forfaits permet plus de transparence et une meilleure appréciation des conséquences du modèle choisi. La transparence est la clé de la véritable liberté de choix entre les deux modèles. Le bailleur peut sans autre rendre ses comptes transparents et justifier ses coûts effectifs.

RBA-Holding

Renvoi aux remarques de l'Association suisse des banquiers (SwissBanking).

UPS L'UPS s'associe à l'avis de la Fédération des entreprises suisses (economiesuisse).

FSA La FSA approuve le système dualiste, car il tient compte de la diversité qui règne dans le secteur de la location. Par contre, elle rejette le système des loyers de référence étant donné la méfiance largement répandue face au manque de transparence des statistiques officielles.

Association des Communes suisses

La révision va dans le bon sens. Le risque lié au système dualiste est que, dans les faits, le choix revienne au propriétaire. De plus, ce système est source de complications. D'une manière générale, l'Association se demande si certaines dispositions ne pourraient pas être plus simples et plus claires.

Union des villes suisses

Les dispositions concernant le loyer basé sur les coûts devraient être conçues plus simplement. De plus, le problème de la phase transitoire ne paraît pas résolu. Le risque lié au système dualiste est que les bailleurs imposent le modèle qui leur convient le mieux. Il est regrettable que l'on n'ait pas pu s'accorder sur une seule méthode.

Justitia et Pax

La Commission salue expressément l'abandon du système actuel de couplage des loyers et des taux hypothécaires variables. Le modèle d'indexation du loyer a pour argument en sa faveur qu'il permet une stabilisation de l'évolution des loyers. Le modèle basé sur les coûts offre une bien plus grande marge de manœuvre aux propriétaires. Le système dualiste renforcera la position des bailleurs et représente un désavantage en cas de situation tendue sur le marché du logement.

USD Pas d'observation générale.

USS L'USS privilégie le loyer basé sur les coûts. D'une manière générale, il faudrait déterminer le loyer initial sur la base des coûts. En ce qui concerne le mécanisme d'adaptation, l'USS est d'accord avec le choix laissé entre l'indexation du loyer et le loyer basé sur les coûts ; toutefois, l'indexation ne devrait pouvoir être faite qu'à hauteur de

70% de l'indice des prix à la consommation. Par ailleurs, il faudrait, dans le cadre de la révision, étendre davantage la protection contre les congés. Le projet ne prévoit même pas la possibilité de contester une résiliation motivée par l'intention d'augmenter le rendement. En raison de la nécessité de trouver rapidement une bonne solution, l'USS est prête à entériner le projet à la condition que les deux options du système dualiste se rapprochent.

USAM Il convient d'améliorer encore le projet, en le rapprochant notamment du marché. Par rapport à la situation actuelle, il faudrait desserrer le corset des régulations étatiques. Il faudrait également que le droit du bail reste simple.

C'est une bonne idée d'introduire un taux hypothécaire moyen établi par la Banque nationale. Par ailleurs, il faudrait prévoir un noyau de dispositions de protection pour les petites entreprises. Au-delà, une clause générale souple devait permettre une meilleure adaptation au marché.

En ce qui concerne plus particulièrement la question du logement, on se référera à la prise de position de la Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI).

CSQI La CSQI plaide pour un droit du bail aussi proche que possible de la réalité du marché et pour l'assouplissement des réglementations étatiques. Une protection exagérée des locataires entraînera une diminution des investissements. La CSQI approuve le modèle dualiste parce qu'il apporte clarté et transparence tout en tenant compte des différents types de propriétaires.

BNS Le modèle du loyer basé sur les coûts est insuffisant et mis inutilement en relation avec la conduite de la politique monétaire. Le modèle des loyers indexés est lui aussi une mauvaise solution, susceptible d'attiser les déséquilibres sur le marché du logement.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Le projet proposé paraît abscons et ne répond pas à la nécessité de simplifier le droit du bail. Les différentes méthodes de calcul du loyer devraient être réglées séparément.

USF La possibilité de choix prévue élargit la marge de manœuvre en ce qui concerne la fixation du loyer et permet de mieux prendre en considération les besoins personnels. Sur le fond, l'USF approuve le système dualiste.

USECE Le projet de révision du droit du bail se heurte à un certain scepticisme. Il n'y a pas de nécessité de changer de système. Le système dualiste prévu rendra les choses encore plus complexes. Les propriétaires privés qui souhaitent louer des objets seront obligés de recourir aux services de gérances immobilières.

SVR Voir USPI.

ASA Sur le fond, l'ASA est d'accord avec le projet de révision du droit du bail. Cependant, celui-ci n'atteint pas l'objectif de simplification. Le système dualiste est un compromis viable. Le modèle d'indexation

des loyers simplifiera les aspects administratifs et sera plus transparent.

SVW En principe, le système dualiste et le découplage partiel des loyers et des taux hypothécaires sont une bonne chose. Dans la pratique, le choix du système appartiendra au bailleur. De plus, le loyer de référence suscite quelques réserves.

SWE Sur le fond, l'SWE approuve le projet de révision du droit du bail. Toutefois, elle rejette le modèle des loyers indexés, car il est totalement insuffisant. Celui des loyers basés sur les coûts pourrait être acceptable à certaines conditions.

SwissBanking

Il est regrettable de ne pas avoir réussi à mettre à profit cette période de calme sur les marchés du logement et des capitaux pour introduire les loyers libres avec les cautèles nécessaires pour les cas d'abus ou les cas de rigueur. SwissBanking accueille favorablement la suppression du couplage entre les loyers et les taux hypothécaires cantonaux de référence. Le système dualiste n'amène que de petites améliorations. Le calcul des loyers de référence pour déterminer les abus reste douteux.

SWISSMEM

Swissmem accueille le projet favorablement en ce qui concerne la location de locaux commerciaux.

Swiss Retail Federation

La prise de position se limite à la question des baux commerciaux. La Swiss Retail Federation salue le fait que le projet ne s'écarte guère de la pratique actuelle.

UBCS La suppression du couplage entre les loyers et les taux hypothécaires variables des banques cantonales est une bonne chose. La solution en vigueur n'est pas non plus justifiée eu égard aux réalités du marché hypothécaire. Le système dualiste proposé est jugé plutôt complexe. Il nécessiterait deux modèles de rating différents pour l'évaluation des demandes de crédit, ce qui ne serait pas plus dans l'intérêt des banques que des investisseurs.

ACR La liberté contractuelle devraient être préservée autant que possible. Le système dualiste, avec la possibilité de choisir entre l'indexation du loyer et le loyer basé sur les coûts, est jugé positif. Le présent projet n'apporte pas vraiment la simplification souhaitée. C'est une bonne chose de ne pas vouloir restreindre davantage la protection contre les congés.

AIA Le projet ne répond pas aux souhaits qui avaient été formulés. Une solution entièrement régulée par le marché serait préférable. Il convient de privilégier une réglementation aussi simple et transparente que possible. De ce point de vue, le modèle d'indexation du loyer est meilleur. Le système dualiste est un compromis auquel on peut se ranger.

C'est une bonne chose que de ne pas s'attaquer à la protection contre le congé.

USIE L'USIE accueille favorablement la simplification induite par le présent projet de révision. Par contre, elle estime que les restrictions à la liberté contractuelle sont trop importantes. Le fait que le droit de résiliation ne soit pas davantage limité est une bonne chose. Le système dualiste est jugé judicieux. Le projet de loyer basé sur les coûts est clair. Quant au modèle de l'indexation des loyers, il est regrettable que la compensation du renchérissement soit limitée à 80% par année. L'USIE désapprouve clairement la possibilité de contester le loyer initial sans raison particulière.

UNES Le projet de révision devrait permettre de simplifier et de rendre le droit du bail plus transparent.

VZI Les locataires confirment leur grande satisfaction par rapport à leur situation et aux loyers actuels. Pour cette raison, il n'y a pas grand intérêt à modifier le droit en vigueur. Il faut encourager les efforts visant à se rapprocher des réalités du marché et à se limiter à la protection contre les abus.

Le système dualiste est jugé approprié, car il tient compte des différentes catégories de bailleurs. Il doit rester possible de se fonder sur le modèle de loyer basé sur les coûts.

Le modèle d'indexation du loyer devrait permettre de reporter intégralement le renchérissement et d'entreprendre l'adaptation des loyers à l'évolution du marché dans un laps de temps plus grand.

La VZI rejette la possibilité de contester sans raison particulière le loyer initial.

C. Propositions et remarques article par article

Art. 253b, al. 2

Let. a

BS, SH, JU

Ces trois cantons jugent problématique la possibilité de non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs. Il semble judicieux de prendre des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs, du moins pour les petites entreprises.

SO, FR Rejet de la possibilité de convenir, pour les baux de locaux commerciaux, d'une non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs.

ZH Une non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs pour les baux de location commerciaux devrait être possible à partir d'une certaine superficie, 1000 m² p . ex., car pour les surfaces de cet ordre, les parties sont expérimentées en affaire.

LU LU salue la libéralisation. Il souhaite néanmoins qu'on examine la possibilité de maintenir une protection pour les petits locataires de locaux commerciaux. On pourrait retenir comme critère de fixation le loyer net annuel (p. ex. 100 000 francs).

SZ Une non-application, pour les baux de locaux commerciaux, des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs est accueillie favorablement.

VD Apporte une simplification.

GE La protection pour les baux de locaux commerciaux est insuffisante. Il convient de retenir au moins les mêmes critères que dans le contre-projet indirect (2,5 millions de chiffre d'affaires ; 20 personnes).

PSS, PCS

Les mesures juridiques concernant la protection contre les loyers abusifs pour les locaux commerciaux doivent être conservées telles que dans le droit en vigueur.

PRD, PLS

Accueillent favorablement la disposition.

ASLOCA Selon le droit en vigueur, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs sont également contraignantes pour les locations de type commercial. Il doit continuer d'en être ainsi car, pour les baux commerciaux aussi, le locataire se retrouve souvent en position de faiblesse et a besoin de protection.

economiesuisse, CVCI, Swiss Retail Federation, SHEV, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI

La possibilité de non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs pour les locations commerciales est accueillie favorablement.

HVS La let. a doit être supprimée. La non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne doit être possible que pour les appartements de luxe.

SVIT, AIA

Les baux à loyer de locaux commerciaux ne doivent pas être assujettis aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs.

Fédération des Entreprises Romandes, USAM

La possibilité de non-application n'est pas souhaitée pour les PME. La non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne devrait pas être possible pour les entreprises qui emploient moins de 20 collaborateurs ou dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 2,5 millions de francs.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne

La possibilité de non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs pour les locaux commerciaux est accueillie favorablement.

USD La possibilité de déroger contractuellement, pour les locaux commerciaux, aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs est un problème pour les petites entreprises, car les propriétaires vont systématiquement intégrer cette clause dans les baux. En revanche, les grandes entreprises peuvent soit s'accommoder sans autre de cela, soit s'y opposer. C'est pourquoi il ne doit pas être possible pour les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires inférieur à 2,5 millions de francs ou qui emploient moins de 20 personnes de ne pas appliquer les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs. Cette solution correspondrait au compromis obtenu lors de la conférence de conciliation des Chambres fédérales concernant la révision du droit du bail rejetée en février 2004.

USAM L'USIE propose d'exclure de la libéralisation les petites entreprises à caractère local en raison de leur moins bonne position sur le marché en termes structurels.

USIE La possibilité de non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs pour les locaux commerciaux est accueillie favorablement. Une exception s'impose pour les petites entreprises à caractère local. Il ne devrait donc pas être possible de déroger aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs pour les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires de 2,5 millions de francs au maximum ou qui emploient 10 personnes au maximum.

Let. b

BE, SO, JU, VD

La nouvelle définition des appartements de luxe est accueillie favorablement.

ZH Le mot « luxe » étant sujet à interprétation, il est suggéré de se baser dans l'ordonnance sur un certain loyer annuel par m².

BS La modification est approuvée. Porter la limite à 180 m² serait jugé acceptable. Le terme « surface habitable nette » devrait être précisé dans l'ordonnance (problèmes : cuisine habitable, galeries, hall d'entrée, jardin d'hiver, mansardes).

GR GR salue l'idée de se baser sur la surface habitable nette. Ce terme doit être défini clairement dans l'ordonnance en raison des disparités constatées dans la pratique.

PCS, PRD

Le PCS et le PRD saluent la disposition.

Fédération des Entreprises Romandes, SHEV, SVIT, Centre Patronal, SVR, USPI, AIA, VZI

Les intéressés saluent le fait de remplacer le critère « nombre de pièces » par celui de « surface ».

SHEV, CSQI, VZI

Ces participants proposent, en remplacement du critère « luxe », de se baser sur le loyer au m² ou de renoncer totalement à cet élément.

SVIT Les locaux d'habitation de plus de 150 m² sont en fin de compte du « luxe » ; dès lors, il n'y a pas lieu de légiférer.

FRI Le critère des 150 m² n'est pas pertinent pour simplifier cette disposition, car la notion de luxe est subjective.

HVS La non-application aux appartements de luxe est accueillie favorablement.

Fédération des Entreprises Romandes

Le terme de « luxe » étant très subjectif, la formulation suivante est proposée : « b. aux baux d'appartements et de maisons individuelles d'une surface habitable nette de plus de 180 m² ».

Fédération Patronale Vaudoise

La modification proposée va dans le bon sens, dans la mesure où il existe aujourd'hui de plus en plus de grands logements de luxe qui n'ont qu'une ou deux pièces.

Les Retraites Populaires

La notion de « luxe » est difficile à déterminer. L'introduction d'une surface au lieu du nombre de pièces est quant à elle judicieuse.

Municipalité de Lausanne

La corrélation entre une surface de plus de 150 m² et la notion de « luxe » est infondée.

Pro Familia

Approuve la disposition.

FSA Il est judicieux de préférer le critère quantitatif de la surface habitable nette au nombre de pièces. Par contre, on peut totalement renoncer au critère qualitatif du « luxe », car la location d'un logement avec une surface habitable nette de plus de 150 m² induit un certain luxe excluant un besoin de protection sociale.

Stadt Zürich Finanzdepartement, Union des villes suisses

Les intéressés saluent et jugent essentielle la proposition de ne plus comptabiliser le nombre de pièces mais la surface habitable nette. La notion de « luxe » devrait en revanche être définie de façon plus claire et plus précise.

USECE L'USECE salue la disposition sur le fond. La fixation de la surface habitable nette doit toutefois être précisée. En outre, la corrélation établie entre les critères de surface et l'équipement de confort à caractère exceptionnel est problématique.

ASA, USIE

Les intéressés saluent et jugent essentielle la proposition de ne plus comptabiliser le nombre de pièces mais la surface habitable nette. Cette dernière ne devrait donc pas être associée au critère du « luxe » mais au prix du loyer.

AIA L'AIA propose de prendre la norme SIA 416 comme référence pour la fixation des surfaces. Le terme de « luxe » doit être supprimé car il est subjectif.

VZI Une habitation dont le prix au m² est de 350 CHF au minimum doit être considérée comme « luxueux ».

Art. 269

ZH, AR Il n'y a pas de raison que les art. 269, 269a et 269j retiennent des qualifications différentes en matière d'abus (269 : excède considérablement ; 269a : dépassement de 10 ou 15% ; 269j : augmentation). Il n'est pas certain que l'art. 269a, al. 1, définisse ce qui est « considérable ».

ZH Aux termes de cette disposition, le critère d'abus déterminant en matière d'échelonnement du loyer ou de loyer basé sur le chiffre d'affaires est toujours le loyer comparatif. Lorsque le loyer échelonné ou le loyer basé sur le chiffre d'affaires est combiné au loyer basé sur les coûts, il faudrait logiquement se baser sur le rendement brut.

NE La systématique et les relations entre les différentes dispositions de l'art. 269 ss. ne sont pas faciles à comprendre. Le rapport n'explique

pas pourquoi le loyer comparatif – qui, par le passé, était rejeté par la quasi-totalité des intervenants – doit maintenant être appliqué.

PCS Est opposé à l'introduction d'un système dualiste. Ce système, présenté dans le projet comme un système offrant une liberté de choix, est un appât. Le locataire n'est pas en position de force dans le contrat de bail. Pour la fixation du loyer, le PCS préfère un modèle qui s'appuie sur une seule méthode fondée sur les coûts (le rendement). Le système dualiste proposé ne tient pas compte de la volonté du Peuple de ne pas recourir aux loyers comparatifs.

PSS Le système dualiste n'offre pas de liberté de choix, si ce n'est pour le bailleur, étant donné que le locataire n'est pas en position de force dans le contrat de bail. La nécessité qu'a le locataire de trouver un logement est plus importante et urgente que le besoin du bailleur de louer son bien. En outre, le système dualiste induirait pas mal de complications au niveau de la jurisprudence.

De plus, le fait de retenir la méthode du loyer comparatif pour la fixation du loyer initial est surprenant, étant donné que celle-ci est peu transparente et entraîne une spirale à la hausse des loyers dans les régions où il y a pénurie de logements. Le Peuple a déjà rejeté cette approche, en février 2004, en votation.

ASLOCA Le système dualiste ne peut compenser le déséquilibre entre locataires et bailleurs, mais renforce la « dépendance » de la partie faible (le locataire). Du fait de ce déséquilibre, il n'y a pas de liberté de choix possible ; le bailleur peut seul opter pour l'une ou l'autre méthode d'adaptation du loyer. En outre, un système dualiste de ce type serait unique en Europe dans le droit privé et contestable du point de vue de la technique et de la théorie juridiques. Cela entraînerait une double jurisprudence et des complications supplémentaires. Fini dès lors l'objectif de simplification du droit du bail. En revanche, un système moniste a la préférence de l'ASLOCA en ce qui concerne la fixation du loyer initial selon les règles du loyer basé sur les coûts (rendement) avec une option en cours de bail. L'ASLOCA rejette le système dualiste.

USF, CSQI, SHEV, VZI

La reformulation du concept d'abus apporte plus de transparence. La distinction claire opérée entre les deux modèles et la délimitation entre les deux critères de rendement et de loyer comparatif séduisent ; elles se traduisent par des règles moins complexes et concourent à augmenter la sécurité du droit, ce qui est appréciable.

CSQI, SHEV, VZI

Il convient de s'appuyer sur le rendement brut lorsque le loyer est échelonné ou fondé sur le chiffre d'affaires et basé sur les coûts.

SHEV, VZI

Accueil favorable de l'étalonnage sur le rendement brut et non pas net.

- SHEV Il est logique, pour avoir une définition de l'indexation abusive du loyer, de se fonder sur le loyer comparatif et donc sur un critère plus proche du marché.
- HVS Le caractère abusif doit être évalué en fonction du rendement ou du prix d'achat. La HVS propose la formulation suivante :
« ¹ 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.
² Les loyers ne sont pas abusifs lorsqu'ils n'excèdent pas les frais effectifs comptabilisables du bailleur en admettant un rendement approprié du capital propre investi en données corrigées de la valeur vénale. »
- SVIT Sur le fond, le système dualiste est accueilli favorablement. Le caractère public des données, notamment celles touchant au loyer comparatif, doit être inscrit dans la loi. Le seuil d'abus en matière de loyer comparatif doit être défini de façon concrète à l'art. 269 de la loi et non pas uniquement à l'art. 269a pour le loyer initial.
- Fédération des Entreprises Romandes
Le critère du « loyer comparatif » est commun à cette disposition et aux art. 269a et 269b CO. La méthode du loyer comparatif est difficile à appliquer et son introduction coûteuse. En outre, les articles laissent bon nombre de questions ouvertes.
- Les Retraites Populaires
Les critères d'abus devraient être définis dans le premier alinéa pour ce qui concerne le loyer basé sur les coûts. Le deuxième alinéa pourrait être formulé ainsi : « Dans les autres cas, le loyer est abusif lorsqu'il excède considérablement le loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables. »
- FSA Le fait que différents seuils d'abus s'appliquent respectivement pour le loyer initial, l'augmentation suite à changement de propriétaire ou une demande de réduction de loyer après changement de propriétaire, n'est pas judicieux.
- CSQI Cette règle est accueillie favorablement par la majorité des membres de la CSQI. Par contre, le loyer comparatif est rejeté par les deux représentants romands FRI et USPI.
- ACR Il devrait figurer clairement dans la disposition elle-même que l'alinéa 1 s'applique aux loyers indexés, échelonnés ou basés sur le chiffre d'affaires et au cas où l'on dispose d'un contrat-cadre de bail à loyer. L'alinéa 2 devrait retenir l'abus uniquement lorsque le rendement adéquat est dépassé de 10%.
- USIE L'USIE salue expressément le fait que la définition de l'abus pour un loyer basé sur les coûts s'appuie sur le rendement brut et non sur le rendement net.

Art. 269a

- ZH Voir art. 269, al. 1
- UR A supprimer. Le bail à loyer ne devrait pas commencer par une contestation du loyer initial.
- GL Il n'y a aucune nécessité de définir une réglementation complexe pour le loyer initial, vu le nombre restreint de contestations. Quand bien même, il conviendrait de définir à l'alinéa 2 un pourcentage uniforme, ce qui rendrait superflu le complexe alinéa 3.
- PRD Le PRD accueille favorablement la disposition.
- PLS La méthode statistique ne rend certainement pas compte de tous les aspects du marché. Toutefois, le loyer comparatif devrait favoriser une certaine transparence. En outre, il convient de porter les pourcentages proposés à 15% pour les bâtiments de moins de 30 ans et à 20% pour les biens plus anciens.
- HVS Il faut supprimer les alinéas 1 à 3.
- CATEF Le loyer statistique basé sur un modèle hédonique est bien accueilli. La méthode exacte devrait toutefois être définie dans la loi et non dans l'ordonnance. Le loyer comparatif ne doit pas être publié, sous peine de ne plus être un outils de contrôle mais un instrument de fixation des loyers .
- Fédération Patronale Vaudoise
La possibilité offerte au locataire de contester le loyer initial après avoir signé le bail va à l'encontre des principes généraux du droit des contrats (*pacta sunt servanda*). Il convient donc de revendiquer la suppression de cette institution. A titre subsidiaire, il est nécessaire de maintenir les conditions prévues par le droit actuel.
- FRI La FRI rejette expressément le loyer comparatif comme critère d'abus pour les loyers indexés. Elle propose, à la place, d'utiliser le critère du rendement adéquat.
- Municipalité de Lausanne
Le contrôle du loyer initial devrait uniquement se fonder sur le critère du rendement adéquat.
- Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement
Lors des premières locations, le caractère abusif du loyer initial devrait être évalué sur la base du coût d'entretien. Si les différences entre objets peuvent être mises en lumière grâce au loyer comparatif, une gradation en fonction de l'âge ne semble pas pertinente pour la marge de tolérance.
- USS Il faut supprimer cet article. L'USS rejette le loyer comparatif en tant qu'instrument d'évaluation ou de mesure du caractère abusif du loyer initial car ses critères sont flous. Les modèles basés sur les coûts et sur le rendement sont plus justes socialement que les modèles peu aboutis de loyer comparatif. De plus, le loyer comparatif a résolument

contribué au rejet par le Peuple de la réforme du droit du bail. Il faut respecter le verdict des urnes et ne pas associer le loyer comparatif au calcul du loyer initial.

SVW Le contrôle de l'ensemble des loyers initiaux devrait s'effectuer sur la base du rendement brut. Cela simplifierait considérablement les règles.

Art. 269a, al. 1

SHEV, VZI

L'introduction d'une marge de tolérance est accueillie favorablement.

USIE Il est juste que les loyers initiaux ne soient considérés abusifs qu'à partir du moment où ils excèdent considérablement les loyers de référence.

Art. 269a, al. 2

AR Tant qu'à opérer une distinction selon l'âge des bâtiments, la limite entre bâtiment récent et bâtiment ancien devrait être de 10 ans (et non pas de 30).

VD La solution retenue aux alinéas 2 et 3 n'est pas satisfaisante. Il est difficile de comprendre comment les modèles hédoniques doivent être réalisés.

NE Le cas dans lequel aucune rénovation n'a été effectuée durant des décennies n'est pas pris en compte. Lorsque l'entretien a été négligé pendant longtemps, il ne se justifie pas d'admettre un dépassement plus important (15%) que pour les immeubles de moins de 30 ans.

JU Un dépassement de 5% est acceptable; au-delà, cela n'est pas justifié.

VZI, USF, SHEV, AIA, CSQI, SVIT

Les intéressés rejettent la délimitation de la plage de tolérance selon l'âge du bâtiment.

SHEV, CSQI

Tant qu'à opérer une distinction selon l'âge des bâtiments, la limite entre bâtiment récent et bâtiment ancien devrait être de 10 ans et non pas de 30, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 269 a, al. 1, let. c, OR.

SHEV, ASA, AIA, USIE

Le seuil de tolérance devrait être le même partout : 20% pour tous les objets .

SVIT, CSQI, VZI, CVCI, USF

Le seuil de tolérance est trop bas ; il devrait être fixé uniformément à 15% au minimum.

Centre Patronal, SVR, USPI

Le seuil de tolérance de 15 % ou 10 % est discutable.

CVCI Pour les constructions de plus de 30 ans, le seuil de tolérance devrait être porté à 20%.

Les Retraites Populaires

Un pourcentage unique de 15% est proposé.

FSA Définir un âge fixe de 30 ans est discutable.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement

Si les différences entre objets peuvent être mises en lumière grâce au loyer comparatif, une gradation en fonction de l'âge ne semble pas pertinente pour le dépassement autorisé.

Art. 269a, al. 3

ZH, AR Devrait être intégré dans l'art. 269b.

LU, NE Pourrait poser des problèmes dans la pratique, notamment en cas de rénovations partielles.

BS L'expression « année de construction déterminante sur le plan économique » doit être définie plus précisément dans l'ordonnance.

JU L'alinéa 3 devrait s'avérer difficile à appliquer sur le terrain. Les autorités de conciliation ne sont pas formées pour déterminer l'année de construction déterminante sur le plan économique et même les tribunaux doivent faire appel à des experts.

SHEV, CSQI, AIA, VZI

Si, suite à une rénovation de bâtiment, une année de construction déterminante sur le plan économique moins ancienne était attribuée, cela conduirait artificiellement à une diminution du nombre de bâtiments anciens. De fait, la plage de tolérance de 15% ne sera guère appliquée. Il faut supprimer cet alinéa.

Les Retraites Populaires

A noter que le niveau de rénovation peut varier très fortement d'un propriétaire à l'autre et que cette disposition amènera d'interminables débats.

FSA Les critères de fixation de l'année de construction déterminante sur le plan économique restent ouverts. Cette année de construction devrait en outre être intégrée comme critère général dans l'art. 269b.

USECE Il faut régler dans l'ordonnance la méthode de calcul de l'année de construction déterminante sur le plan économique.

ASA La notion d' « année de construction déterminante sur le plan économique » est floue. Il faut supprimer cette disposition.

USIE Il faut supprimer cette disposition.

Art. 269a, al. 4

HVS Un loyer initial est abusif lorsqu'il excède le rendement adéquat.

Art. 269a, al. 5

SHEV, VZI, AIA

Le travail qui consiste à communiquer, sur une formule agréée, le loyer initial et le dernier loyer est disproportionné.

SVIT Il faut renoncer à cet alinéa. Le locataire peut aujourd'hui déjà connaître le loyer initial payé par le locataire précédent. Le loyer initial ne doit pas être motivé, c'est pourquoi il est superflu d'exiger une formule agréée. La notion de pénurie de logements n'est pas définie précisément ; c'est une formule journalistique.

Les Retraites Populaires

Cette disposition doit être supprimée. A défaut, il faudrait au moins définir plus précisément la notion de pénurie de logements.

FSA Le loyer initial pouvant être contesté sans motif réel aux termes du projet de révision, cette disposition devient superflue.

ASA, USIE

Cette disposition doit être supprimée.

Art. 269b

SH Les loyers comparatifs ne doivent pas être pris en considération. Bien qu'ils requièrent un travail administratif important, ils ne débouchent que sur des approximations de la réalité.

AG Il est en principe intéressant de disposer de loyers comparatifs. Néanmoins, il ne faut pas attendre des cantons qu'ils collaborent à leur calcul.

NE Il est étonnant que l'on recoure aux loyers comparatifs étant donné qu'ils ont fait l'objet, par le passé, d'une forte opposition. Il n'est pas dit clairement si l'on doit encore procéder selon la méthode Geiger. Beaucoup de choses restent dans le flou ; la publication des données n'est pas garantie, par exemple.

JU Le loyer comparatif est difficilement applicable dans des régions peu urbanisées comme le Jura. Le marché de l'immobilier est trop disparate ou les bâtiments comparables appartiennent au même propriétaire. Le calcul annuel et la mise à jour des loyers comparatifs combinée à la possibilité de fixer le loyer initial 10 à 15% au-dessus du loyer comparatif conduit à une augmentation des loyers.

SHEV, CSQI, AIA, VZI

L'appréciation du caractère abusif du loyer initial doit être faite exclusivement sur la base des objets offerts sur le marché. Intégrer les loyers existants dans les loyers comparatifs fausserait les choses.

- HVS Cet article doit être biffé.
- CVCI Le loyer comparatif présente un risque intrinsèque : celui d'étatiser les loyers. Il faut éviter cela.
- PLS Concernant le loyer comparatif, il faut faire attention aux risques politiques d'une étatisation des loyers. Les loyers comparatifs doivent donc être calculés par l'Office fédéral de la statistique pour limiter l'influence politique.

Les Retraites Populaires

On ne peut que relever l'extrême complexité de l'application d'une telle disposition légale.

Art. 269b, al. 2

- ZH Les loyers comparatifs ne permettent pas de tenir suffisamment compte des différences d'aménagement et de situation dans un même quartier, voire dans une même maison. Des méthodes de mesure détaillées entraîneraient un travail administratif démesuré. Il ne sera pas possible de déterminer le loyer comparatif de manière claire et correcte. Il faudrait en tous les cas mentionner expressément dans la loi que les logements de luxe et les logements subventionnés ne sont pas pris en considération en tant qu'objets comparables.
- LU Il n'est pas facile, dans la pratique, de déterminer les loyers comparables des locaux d'habitation et commerciaux. De plus, cela revient cher. En vue de garantir la sécurité du droit, il faudrait édicter des dispositions plus complètes au niveau de la loi.
- SO Le canton de SO rejette la procédure proposée de détermination des loyers de référence. Elle est source de bureaucratisme ; de plus, il reste à savoir si les loyers comparatifs pourraient vraiment être mis à disposition suffisamment rapidement et revus chaque année.
- BS BS émet des réserves : les loyers de référence peuvent-ils servir de critère d'abus ? En outre, le canton doute de la faisabilité d'un instrument approprié. Le canton de Bâle-Ville, qui, avec ses tables de loyer pour les locaux d'habitation, dispose d'une longue expérience, est bien placé pour juger des avantages, mais aussi des limites d'un tel instrument. Les différences entre les objets sont trop grandes et trop complexes pour qu'une table permette de procéder à une évaluation avec la précision nécessaire. BS propose de prendre en considération les loyers de trois objets comparables.
- VD Le projet suscite des doutes quant à sa faisabilité. La notion de « statistiques officielles » est trop floue. Ces statistiques représenteront un surcroît de travail pour le canton vu que les données nécessaires n'existent pas. Le canton de VD s'oppose à tout report de charge en la matière. L'élaboration même des statistiques sera sujette à contestation, p. ex. en ce qui concerne la catégorie dans laquelle les bâtiments seront classés.

CSQI, SVIT, SHEV, VZI, CATEF, AIA

Pour la saisie statistique des loyers de référence, ne devront entrer en considération que des objets soumis aux dispositions sur les loyers abusifs, et donc pas des objets d'habitation au sens de l'art. 253, al. 2 et 3, CO. De plus, les logements devront être loués conformément aux lois du marché – ce qui exclut les appartements en coopérative et les logements loués par les pouvoirs publics, qui forment une bonne partie des objets loués en milieu urbain. Sinon, les statistiques seraient faussées au détriment des propriétaires.

SVIT Il faut également exclure les objets pour lesquels le bail court depuis plus de cinq ans au moment du recensement.

Centre Patronal, SVR, USPI

Il faut définir précisément les objets à prendre en compte dans les statistiques.

CVCI, AIA

C'est l'Office fédéral de la statistique qui devrait se charger d'établir les loyers comparatifs.

Les Retraites Populaires

Cette statistique et sa mise à jour vont générer un travail important, nécessitant d'importantes ressources supplémentaires, de sorte que cette méthode ne peut être que rejetée.

Municipalité de Lausanne

La méthode statistique pour déterminer l'abus n'est pas adéquate et difficilement réalisable concrètement.

FSA Le texte de la loi devrait préciser que les logements de luxe d'une surface nette habitable de plus de 150 m² et les logements subventionnés n'entrent pas en ligne de compte comme objets de référence.

USECE Il faudra intégrer rapidement les cantons à l'élaboration des instruments de comparaison pour profiter de leur expérience en matière de fixation des loyers.

ASA Il faut exclure du loyer de référence les objets subventionnés ainsi que ceux des coopératives de construction d'habitation d'utilité publique et de bailleurs du même genre. Pour cette raison, l'ASA propose d'ajouter le financement aux critères de comparaison énumérés à l'art. 1.

Le public doit pouvoir avoir accès aux données de référence. Pour cette raison, il convient de préciser à l'al. 2 que l'unité administrative compétente n'établit pas seulement les loyers comparatifs mais qu'elle les publie également.

UBCS On suppose que les loyers comparatifs seront déterminés selon une méthode hédonique sur la base de loyers existants. Or, sur le marché, il arrive fréquemment qu'un nouveau locataire paie jusqu'à 30% de plus. D'une manière générale, les critères servant à l'établissement des loyers de référence devraient être mieux définis dans la loi.

- AIA La seule « méthode scientifique reconnue » est un modèle hédonique. Il répond aux besoins de la pratique et est déjà utilisé dans le privé.
- ACR La disposition devrait indiquer clairement que le loyer comparatif ne peut être utilisé que dans certaines limites. Il faut aussi tenir compte des logements subventionnés dans le calcul du loyer de référence.
- USIE Le modèle proposé de loyer de référence promet une transparence accrue et peut être soutenu à certaines conditions. Il ne faut tenir compte que des objets soumis aux dispositions sur les loyers abusifs et loués selon les lois du marché, ce qui exclut les appartements en coopérative et les logements loués par les pouvoirs publics. Pour juger si un loyer initial est abusif, il faudrait que le loyer comparatif ne se rapporte qu'à des loyers proposés sur le marché.

Art. 269b, al. 3

- UR Encore faut-il qu'il y ait suffisamment d'objets comparables dans chaque commune !
- SO A biffer, car inapplicable en zone rurale.
- NE Le Tribunal fédéral exige que l'on prenne cinq objets comparables en considération.

Swiss Retail Federation, CSQI, SHEV, USAM, VZI

Il est judicieux et juste de procéder ainsi. Mais, ce sera difficile, en pratique, de trouver trois objets vraiment comparables.

Union des villes suisses

Il faut préciser que les trois objets servant à établir le loyer de référence doivent être comparables mais pas nécessairement identiques. Sinon, la disposition risque de rester lettre morte.

- USIE Il est préférable de ne prendre en considération que trois au lieu de cinq locaux commerciaux comparables. Il faudrait exclure de la comparaison les bâtiments commerciaux appartenant aux pouvoirs publics ou à une coopérative.

Art. 269c

- ZH,AR Les critères servant à établir le rendement brut, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, laissent une telle marge d'appréciation qu'il est très difficile d'estimer les risques de procès.
- LU La disposition est accueillie favorablement.
- NE Il appartient au législateur de fixer précisément les suppléments pour frais d'entretien ainsi que d'exploitation et d'administration. Pour des bâtiments mal entretenus, il pourrait y avoir des problèmes si les locataires contestent le supplément pour frais d'entretien.
- PLS La disposition donne satisfaction.

PSS Les pourcentages indiqués dans l'annexe comme base de calcul du rendement brut adéquat sont rejetés.

USF, CSQI, SHEV, SVIT, AIA, VZI, CATEF

Les critères de calcul du rendement brut sont des éléments décisifs et devraient être fixés aussi précisément que possible dans la loi.

SHEV, VZI

Les taux de rendement sont déterminants également pour les adaptations de loyer résultant de prestations supplémentaires. Etant donné que, dans l'immobilier, les investissements sont généralement effectués dans une optique à long terme, la loi doit préciser tous les paramètres pertinents afin de permettre l'estimation de la rentabilité.

Municipalité de Lausanne

Tous les suppléments doivent être impérativement quantifiés et mentionnés dans cet article.

FSA

Les critères servant à établir le rendement brut adéquat laissent une telle marge d'appréciation qu'il paraît difficile d'estimer le caractère adéquat d'un loyer.

CSQI

Les suppléments pour les frais d'entretien et d'exploitation ne permettent pas de couvrir les frais effectifs. Les valeurs immobilisées proposées sont trop éloignées des valeurs immobilières effectives (valeur vénale). Est-il vraiment judicieux de prévoir des forfaits pour un loyer basé sur les coûts ?

SwissBanking

La notion de rendement brut adéquat est insatisfaisante. Lier le rendement à un taux hypothécaire reste contre-productif. Il aurait donc été préférable d'éliminer la notion de loyer basé sur les coûts.

Art. 269c, al. 1

ZH

La proposition de se baser sur le nouveau taux hypothécaire moyen est bien reçue. Reste encore à savoir comment ce dernier sera défini. Il s'agit d'éviter de fréquentes petites fluctuations de loyer.

SO

La publication trimestrielle d'un taux moyen donne satisfaction.

BS

Le supplément-risques uniforme de 0,3% entraîne des inégalités de traitement et de fausses incitations. Les bailleurs d'objets bien situés verront leurs affaires bien marcher; cela ne sera pas le cas de ceux dont les immeubles sont mal placés et pour lesquels des investissements auront peu de sens.

SH

L'idée de prendre pour base un taux directeur à fixer par la banque nationale est bien reçue. Toutefois, il faudrait se limiter à la méthode relative avec le modèle de calcul selon la réglementation actuelle. Il n'y a pas besoin de nouveau calcul du rendement, le rendement net est plus exact.

- VD Le modèle paraît complexe et risque d'entraîner une multiplication des procédures. Quel avantage y a-t-il à prendre pour base un taux d'intérêt moyen ?
- GE Il est regrettable de conserver le couplage entre loyer et taux hypothécaire. Le nouveau taux de référence soulève des interrogations dans la mesure où il n'a pas encore été utilisé et qu'il ne tient pas compte des particularités cantonales.
- ASLOCA, PCS
Il faut réduire le taux pour les risques à 0,2%. Etant donné leur importance, les forfaits pour les frais d'exploitation et d'administration doivent être réglés dans la loi et non dans l'ordonnance.
- SHEV, CSQI, VZI
Le supplément-risques pour les derniers 20% du capital investi est judicieux et correspond à la pratique. Toutefois, le supplément proposé ne tient compte que du risque général plus élevé de financement. Un supplément de 0,4% paraît plus adapté.
Le taux de 0,75% pour les frais d'entretien est calculé très juste et ne devrait être utilisé que pour les cinq premières années. Ensuite, il devrait augmenter régulièrement pour atteindre au moins 2% après 30 ans.
- SHEV, VZI
Le forfait prévu de 0,3% pour les frais administratifs est trop bas.
- HVS Un supplément de 0,2% est suffisant. Les autres valeurs devraient elles aussi être fixées dans la loi même.
- SVIT, VZI, AIA
Un supplément pour risques de 0,3% est insuffisant. Pour ne pas restreindre les activités d'investissement, il faudrait l'élever à 0,4%, ou, mieux encore, à 0,5%.
- SVIT
Le choix du type d'hypothèques pris en considération dans les statistiques est important. Il doit y avoir la possibilité de faire valoir, dans le cadre du calcul du rendement net, les intérêts hypothécaires effectivement payés.
Selon les principes de la gestion d'entreprise, il faut compter un supplément à hauteur de 1% pour l'amortissement des investissements réalisés. Il faut l'inscrire dans la loi, de même que les suppléments pour frais d'entretien, d'exploitation et d'administration. En tout, le rendement brut adéquat devrait se situer dans une fourchette comprise au moins entre 3% et 4% au-dessus du taux hypothécaire de référence.
- ASA
Le rendement brut n'est pas un critère de mesure adéquat pour juger du caractère abusif d'un loyer. C'est le rapport entre la prestation et la contre-prestation qui est déterminant. Un rendement brut de l'ordre de 4,75% à 6% est trop bas. A ces taux-là, cela ne vaudrait plus la peine d'investir dans des objets locatifs. Il faut tenir compte, dans le calcul, de la constitution de réserves, des amortissements et du risque de ne pas trouver preneur. De plus, la disposition n'établit pas clairement si

le rendement brut se rapporte à un seul logement ou à l'ensemble de l'immeuble. Enfin, il convient de fixer les suppléments pour l'entretien, l'exploitation et l'administration dans la loi et d'augmenter à au moins 1% le supplément pour risques.

CVCI La CVCI approuve la référence au taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié trimestriellement par la Banque nationale suisse.

Fédération Patronale Vaudoise

Est-ce que le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse est vraiment adapté, dans la pratique, aux cas concrets ?

Les Retraites Populaires

Pas d'accord avec la description du rendement brut contenue dans le projet de révision.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement

L'âge du bâtiment n'est pas un critère approprié pour déterminer le taux du supplément pour frais d'entretien. La constitution de provisions en vue du maintenir la valeur de l'objet devrait être expressément admise. Enfin, il faudrait pouvoir faire valoir les frais effectifs d'entretien et d'exploitation s'ils sont plus élevés que les forfaits prévus.

BNS Le couplage des loyers et des taux hypothécaires ne répond à aucune logique économique vu qu'une modification du taux hypothécaire n'a d'effet ni sur l'offre, ni sur la demande. Le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse prévu dans la loi sera disponible au plus tôt à partir de 2007.

SWE Il faudrait pouvoir faire valoir les frais de gestion et de financement effectifs. Le supplément prévu à cette fin devrait s'élever au moins à 3,5%.

SwissBanking, USIE

Les éléments clés de la définition du rendement devraient être définis dans la loi.

USECE Les rendements bruts de 4,75% à 6% présentés dans l'annexe sont trop bas s'ils concernent des objets dans une situation périphérique. L'ordonnance devrait prévoir des valeurs différentes selon les régions. Le fait de se référer à un taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse pose problème. Il serait plus judicieux de prendre la valeur moyenne du taux des obligations fédérales. Il faudrait que le supplément pour risques varie en fonction de la région, voire de l'objet.

SVW La plupart des contrats de superficie prévoient le couplage au taux des hypothèques à taux variable. Dès lors, c'est ce taux qui devrait être pris en considération dans le calcul du loyer. Les valeurs de référence de la définition du rendement brut devraient figurer dans la loi même. Les valeurs prévues dans l'annexe au rapport explicatif sont trop basses. Le taux du supplément pour les frais d'entretien

devrait commencer à augmenter après cinq ans déjà et culminer à 2% après 30 ans. De plus, le projet devrait tenir compte d'un éventuel impôt foncier cantonal.

UBCS L'UBCS salue expressément la référence à un taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse.

ACR Il faudrait indiquer plus explicitement que cette disposition n'est applicable que pour le loyer initial et en relation avec l'art. 269k CO. Il convient de fixer dans la loi les valeurs les plus importantes retenues pour le calcul du rendement brut. Le supplément pour risques de 0,3% est trop bas.

Art. 269c, al. 2

SHEV, CSQI, VZI

Dans les faits, il est justifié de faire dépendre le montant du supplément pour les frais d'exploitation du report des frais accessoires. Il faudrait prévoir quatre taux différents allant de 0,2% à 0,8%. Il faudrait en outre prévoir encore un supplément pour les frais d'exploitation de 0,2% si le canton impose les biens immobiliers.

HVS Alinéa à supprimer : les frais d'exploitation et les frais accessoires n'ont rien à voir avec le rendement brut.
A remplacer par la disposition suivante : « Le locataire a le droit de consulter les bases de calcul. »

Fédération des Entreprises Romandes

Rejet de l'adaptation au renchérissement à hauteur de 40% seulement. Il doit être possible de procéder à une adaptation par rapport à la totalité des fonds propres engagés.

Les Retraites Populaires

Les taxes publiques devraient être assumées par les locataires.

Art. 269d

ZH Sur la base de quels critères va-t-on décider que le coût du terrain et de la construction est « manifestement exagéré » ? Si l'on prenait en compte ceux de l'art. 10 OBLF, on mélangerait les deux systèmes permettant de constater le caractère abusif (utilisation des loyers comparatifs pour les loyers basés sur les coûts).

LU Cela ne sera pas facile de déterminer la valeur d'investissement déterminante d'objets anciens et transformés.

BS Les notions de « valeur d'investissement déterminante » et de « prix d'achat manifestement exagéré » pourraient être une source de difficultés dans la pratique. Il paraît judicieux de se fonder sur la valeur d'assurance de l'immeuble à titre subsidiaire.

VD La notion de « prix d'achat manifestement exagéré » n'est pas précisée, pas plus que celle de capitalisation du loyer comparatif. Une

dépréciation due à l'âge de 1% par an ne permet pas de déterminer la valeur effective de l'objet.

NE L'alinéa soulève plusieurs questions ; par exemple, est-ce que la notion de « dépenses créant une plus-value » correspond à celle de l'article 269i et est-ce que seuls les coûts correspondants sont pris en compte ? On ne sait pas non plus pourquoi on ne mentionne pas, dans la loi, la limite de 40% mentionnée dans le rapport, ni si la compensation du renchérissement s'effectuera également pour des dépenses créant une plus-value qui seront faites plus tard. Le Tribunal fédéral a rejeté la possibilité de se baser sur la valeur d'assurance de l'immeuble.

SHEV, CSQI, VZI

Il faut se fonder sur la valeur réelle (valeur vénale) de la construction.

SHEV, CSQI

Etant donné que les coûts du terrain et de la construction connus ne peuvent pas être réalistes par rapport aux valeurs actuelles, il faudrait pouvoir déterminer la valeur d'investissement sur la base de la valeur d'assurance de l'immeuble (avec un supplément pour la valeur du terrain).

La valeur foncière d'un bien-fonds construit dépend du rendement qu'on peut en espérer et non de la superficie ni du prix au mètre carré de terrains constructibles. La valeur foncière doit être déterminée de manière différenciée.

SHEV La SHEV approuve les possibilités alternatives de calcul lorsque la valeur du bâtiment n'est pas connue. Une dépréciation due à l'âge de 1% par année est élevée. Pour calculer la valeur d'investissement, il faut autoriser une expertise de la valeur actuelle de l'immeuble.

Il faut supprimer l'ajout : « pour autant que celui-ci ne soit pas manifestement exagéré » dans l'al. 1 parce qu'il laisse une marge d'appréciation importante, qui ne peut pas être calculée.

Proposition éventuelle : (nouvel al. 4) : « Un prix d'achat au sens de l'art. 1 est manifestement exagéré lorsqu'il dépasse considérablement la valeur de rendement d'un immeuble calculée sur la base d'objets comparables (art. 269ss.). »

SVIT Le point concernant le « prix d'achat exagéré » doit être supprimé. C'est le marché qui détermine le prix. Pour cette raison, il faudrait calculer le rendement brut en fonction de la valeur vénale actuelle d'un bien-fonds et non de la valeur immobilière au sens de l'al. 3. Si l'on se fondait sur la valeur vénale actuelle, on pourrait renoncer à la règle présentée à l'al. 2, qui suscite également des réserves importantes.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement

Le fait de prendre la valeur d'investissement comme base de calcul du rendement brut pose un problème dans la mesure où elle peut varier pour un même type de bâtiments.

CSQI Pour clarifier, il faut préciser qu'un prix d'achat est « manifestement exagéré » que s'il dépasse considérablement la valeur de rendement

calculée sur la base des loyers perçus pour des objets comparables (art. 269ss.).

USAM En particulier pour les locaux commerciaux, le loyer dépend considérablement de l'utilisation. Des doutes sont émis quant à la pertinence de se fonder sur le prix au mètre carré pour des objets locatifs ainsi que sur une valeur du terrain standard en fonction du type de commune.

USECE Il convient d'ajouter une disposition dans l'ordonnance qui indique qu'il est tenu compte de la situation spécifique au plan régional.

Art. 269d, al. 1

Centre Patronal, FRI, CSQI, SVIT, SVR, USPI, VZI

La restriction de la compensation du renchérissement à 40 % de la valeur d'investissement aboutit à des résultats irréalistes quant aux rendements, en particulier dans le cas d'immeubles anciens.

FRI Il faudrait mentionner expressément que les coûts supplémentaires liés au changement de propriétaire, les différentes taxes etc. sont inclus dans la valeur d'investissement.

CATEF, Municipalité de Lausanne

Il ne faut pas se fonder sur un « schéma de financement » pour calculer le rendement, mais prendre en considération le capital propre effectif.

Les Retraites Populaires

Une indexation limitée à 40 % est inacceptable pour les propriétaires de bâtiments anciens.

FSA Il faudrait préciser que les frais accessoires liés à l'acquisition sont également à prendre en compte. Pour juger si les coûts sont « manifestement exagérés », le droit en vigueur se base sur la valeur de rendement d'un immeuble, calculée en fonction des loyers usuels des objets semblables dans la localité ou le quartier. Si le projet de révision se fonde sur les mêmes critères, c'est-à-dire qu'il prend pour point de départ les loyers de référence, il en résulte un mélange inconséquent entre les deux systèmes de définition de l'abus.

ASA L'indexation de seulement 40 % des frais d'investissement aboutit à des résultats économiquement inadaptés. Le désavantage revient en particulier aux sociétés d'assurance qui, pour des raisons relevant du droit de surveillance, doivent financer leurs biens immobiliers uniquement avec des fonds propres.

SVW La compensation prévue de seulement 40 % du renchérissement aboutit à des valeurs d'investissement irréalistes dans le cas des bâtiments anciens. Le calcul d'après la valeur d'assurance de l'immeuble ou l'évaluation de la valeur réelle devraient être admissibles pour ces cas.

- ACR Lorsqu'il est incontestable que plus de 40 % des frais d'investissement sont financés par des capitaux propres, le supplément devrait pouvoir être calculé sur la base de l'intégralité de ces derniers. Il faut donner la possibilité aux constructeurs de logements à caractère social de démontrer que les rendements bruts ne couvrent pas les coûts effectifs.
- USIE La compensation du renchérissement à hauteur de seulement 40 % aboutit à des résultats irréalistes quant aux rendements des bâtiments anciens. La définition des coûts « manifestement exagérés » n'est pas claire. Le passage correspondant doit être biffé sans remplacement.

Art. 269d, al. 2

- ZH Cet alinéa devrait être complété pour préciser que si les chiffres sont connus, mais qu'ils s'écartent visiblement des valeurs actuelles, on se fonde sur la valeur d'assurance de l'immeuble.
- FSA Cet alinéa devrait être complété pour préciser que l'on se base également sur la valeur d'assurance corrigée de l'immeuble si les dépenses effectivement connues et réalisées des années précédentes s'écartent visiblement des valeurs actuelles (voir ATF 122 III 257 ss., E 3b). Les critères concernant le supplément pour le coût du terrain doivent être déterminés dans la loi.
- ASA La notion de prix d'achat manifestement exagéré est difficile à interpréter. L'ordonnance doit donc la définir de manière plus complète. Le calcul basé sur la valeur d'assurance de l'immeuble n'est pas approprié. La méthode du cash flow actualisé ou l'évaluation de la valeur réelle semblent mieux adaptées.
- USIE Cet alinéa doit être complété pour préciser qu'il est également applicable lorsque le montant défini selon l'al. 1 s'écarte visiblement des valeurs actuelles.
- VZI L'al. 2 doit être supprimé sans remplacement.

Art. 269d, al. 3

- ZH La solution proposée dans cet alinéa n'est pas satisfaisante. Tant que l'on ne dispose pas d'expertise de la valeur réelle, il est impossible d'évaluer les risques liés à une action en justice et les autorités de conciliation ne peuvent pas non plus soumettre de proposition d'accord adéquate.
- SO Il n'apparaît pas clairement à qui reviennent les coûts occasionnés par l'expertise de la valeur réelle. SO propose que le montant soit avancé par le bailleur.
- FSA Il est inapproprié de se fonder sur une expertise de la valeur réelle, car celle-ci occasionne des coûts élevés et devrait être commandée à l'avance compte tenu de l'évaluation des risques liés à une action en justice. Dans ce contexte, même l'autorité de conciliation n'est pas en mesure de faire une proposition d'accord adéquate. Puisque, d'après l'al. 1, l'adaptation ne se fait qu'à hauteur de la compensation du

renchérissement rapportée au montant des fonds propres, il est à craindre, pour ce qui est de l'al. 3, que l'on n'omette de prendre en considération l'évolution du marché lors du calcul du coût déterminant du terrain, ce qui conduirait à privilégier les locataires des bâtiments anciens.

- USECE Il faut définir en détail, dans l'ordonnance ou en tout cas dans le rapport explicatif, la marche à suivre en cas de dépréciation de l'objet ou d'appréciation du terrain.
- VZI Il faut supprimer le passage suivant de l'al. 3 : « ...ni la valeur d'assurance du bâtiment ».

Art. 269e

UR, GR, AG, JU

L'énumération exhaustive des motifs d'augmentation est accueillie favorablement.

PLS La disposition est accueillie favorablement.

FRI, Fédération des Entreprises Romandes

Il est souhaitable d'introduire le plus de flexibilité possible pour les loyers des locaux commerciaux. L'autorisation d'augmenter le loyer en cas d'investissement supplémentaire est accueillie favorablement.

CVCI L'énumération exhaustive des motifs d'augmentation de loyer est accueillie favorablement.

economiesuisse, Swiss Retail Federation

Du point de vue des entreprises, il est important que les autres modèles mentionnés à l'art. 269e du CO soient admissibles, en particulier l'échelonnement des loyers et les loyers entièrement ou partiellement liés au chiffre d'affaires.

Municipalité de Lausanne

La municipalité soulève les problèmes qui pourraient surgir de la cohabitation des deux méthodes pour un même immeuble.

USS Le projet est approuvé. Toutefois, étant donné les réalités du marché, les locataires ne pourront, la plupart du temps, guère prendre part à la décision et seront soumis à la volonté du bailleur.

ASA L'ASA rejette le fait que l'énumération de cinq méthodes d'adaptation de loyer exclut en réalité l'adaptation combinée en cas de loyer lié au chiffre d'affaires.

USIE Le titre marginal devrait être libellé comme suit : « B. Augmentation du loyer et autres modifications unilatérales du contrat ».

Art. 269e, al. 1, let. a

DS L'adaptation du loyer à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation aura pour conséquence que les loyers ne pourront plus baisser, mais seulement augmenter ; ce modèle est donc contestable. Le système actuel permet des baisses de loyer en cas de diminution du taux hypothécaire.

HVS La let. a doit être biffée.

USIE La disposition doit être complétée pour que les loyers puissent être adaptés aux loyers de référence à des intervalles plus grands (7 ans). La possibilité d'adapter le loyer en fonction du rendement brut, prévue à l'art. 269k, correspond à une augmentation et devrait figurer à la let. b.

Art. 269e, al. 1, let. b

SHEV, VZI

La possibilité d'adapter le loyer en fonction du rendement brut à intervalles de sept ans (art. 269k) correspond à une augmentation de loyer qui doit figurer à l'art. 269e.

Art. 269e, al. 1, let. c

NE En ce qui concerne les loyers échelonnés, la jurisprudence prévoit actuellement que, après l'expiration des échelonnements, on tient compte du calcul du rendement net. Se basera-t-on désormais sur le rendement brut ?

Art. 269e, al. 1, let. e

LU Le calcul du chiffre d'affaires d'un commerce peut alourdir considérablement la procédure.

SHEV, VZI

Il est raisonnable de mentionner le loyer lié au chiffre d'affaires.

SVIT La SVIT part du principe que les éléments déterminants pour le calcul des loyers liés au chiffre d'affaires peuvent être convenus librement.

Les Retraites Populaires

Selon la let. e, un loyer minimum devrait pouvoir être fixé par les parties, sous réserve d'une baisse de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Si le loyer dépend du chiffre d'affaires, une combinaison avec le modèle d'indexation du loyer devrait être possible. C'est la pratique actuelle dans le cas des locaux commerciaux.

Art. 269e, al. 2

SO, AG, GE

L'introduction du loyer indexé comme solution par défaut est accueillie favorablement.

SH Sur le fond, SH salue le fait que la loi permet l'indexation du loyer, car cela amène une simplification. Cependant, sa prépondérance dans le projet, en particulier son application par défaut, est gênante.

SHEV, CVCI

En cas d'absence d'accord entre les parties, l'adaptation doit se faire sur la base des coûts.

HVS A biffer.

SVIT Jugé approprié.

USS L'al. 2 est accueilli favorablement à condition que le loyer initial soit déterminé d'après des critères de coût et de rendement.

ACR Cette disposition est souhaitable. Cependant, elle n'est pas appropriée dans le cas des constructeurs de logements à caractère social, où le loyer est basé sur les coûts en cas d'absence de convention entre les parties.

Art. 269e, al. 3

SO La disposition est accueillie favorablement.

PCS, PSS, ASLOCA, USS

La réserve doit être biffée. La disposition doit s'énoncer comme suit :
« Il n'est pas possible de changer de méthode d'adaptation en cours de bail. »

SHEV, SVIT, Fédération des Entreprises Romandes, USF, CSQI, VZI, USIE

En cas d'accord mutuel, il doit être possible d'adapter la méthode de fixation du loyer, ce qui peut également correspondre à l'intérêt du locataire.

HVS, UNES

Les changements de propriétaire ne doivent pas être utilisés pour modifier la méthode d'adaptation. Si le système dualiste est maintenu, il faut biffer « sous réserve de l'art. 269j, al. 2 ».

FSA Le fait que la méthode d'adaptation ne doit pas être modifiée en cours de bail peut pousser au congé, ce qui est contraire aux intérêts des locataires. Le changement de méthode en cours de bail ne serait pas incompatible avec l'objectif de la législation contre les abus.

ASA Il devrait être possible de changer de méthode d'adaptation en cours de bail. L'ASA propose de bannir uniquement les adaptations unilatérales.

ACR Il devrait être possible de changer de méthode d'adaptation en cours de bail.

Art. 269e, al. 4, let. a et b

PCS, PSS, ASLOCA, USS

Il faut biffer la let. b pour lutter contre la spéculation et ses conséquences sociales et économiques néfastes.

SHEV, CSQI, VZI

Le projet et en particulier le renoncement à l'échelonnement sont accueillis favorablement.

Les Retraites Populaires

Il est indispensable de garantir, dans le texte de loi, que les prestations supplémentaires du bailleur peuvent donner lieu à une augmentation, quel que soit le modèle de base choisi.

USIE La possibilité d'augmenter le loyer en cas de prestations supplémentaires est accueillie favorablement, tout comme le renoncement à l'échelonnement. La disposition selon laquelle un changement de propriétaire justifie une augmentation de loyer a déjà fait ses preuves dans le droit en vigueur.

UNES La disposition concernant l'augmentation de loyer après un changement de propriétaire (let. b) doit être biffée.

Art. 269f

ZH, BE Le fait que l'indexation du loyer ne soit plus limitée aux contrats conclus pour une durée minimale de cinq ans est accueilli favorablement.

BS, AI, AG

L'adaptation à concurrence de 80 % est considérée comme raisonnable.

LU Le report limité à 80 % au maximum pour les locaux d'habitation est accueilli favorablement, ainsi que la suppression de la durée minimale de cinq ans pour indexer les loyers.
Le texte de loi devrait clairement préciser si « une fois par an » signifie une fois par année civile ou une fois par an à partir de la date de la conclusion du contrat.

JU La distinction entre locaux d'habitation et locaux commerciaux n'est pas fondée. Une adaptation de 80 % semble également justifiée pour les locaux commerciaux.

PCS Une adaptation à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation à hauteur de 60 % est suffisante. Pour compléter, le PCS demande que soit introduit une limite supérieure pour protéger les locataires contre l'envolée des loyers en cas de renchérissement fort et continu (5 % et plus).

- PRD Le renchérissement est un élément du marché et il faut pouvoir le reporter intégralement. De plus, une indexation restreinte conduirait à rendre les loyers réels définis dans les baux existants toujours meilleurs marché.
- PLS 80 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation devraient pouvoir être reportés dans le cas des baux normaux et 100 % dans celui des baux à longue durée.
- PSS Une adaptation à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation à hauteur de 60 % est suffisante. C'est ce qui doit être appliqué à tous les baux, y compris ceux des locaux commerciaux. Il faut tenir compte des coûts déjà inclus dans l'indice suisse, comme le chauffage, les loyers etc.
- ASLOCA L'ASLOCA soutient une adaptation annuelle au renchérissement à hauteur de 60 % pour tous les types de baux, y compris ceux des locaux commerciaux. Il reste également à savoir s'il faut déterminer le report en appliquant un indice qui n'inclut pas les coûts du logement et de l'énergie. De plus, en cas de renchérissement continu de 5 % et plus, il faut définir une limite supérieure pour protéger les locataires contre l'envolée des loyers.
- SHEV, SVIT, CSQI, AIA, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, USF, Les Retraites Populaires, ASA, USIE
Il faut autoriser l'adaptation au renchérissement à hauteur de 100 %.
- SVIT, SHEV, Swiss Retail Federation
Pour ce qui est des locaux commerciaux, il faut partir du principe d'un report à 100 %.
- HVS Cet article doit être biffé. Si le système dualiste est maintenu, l'al. 1 doit prévoir une adaptation à hauteur de 60 % au lieu de 80 % et l'al. 2 une adaptation à hauteur de 80 % au lieu de 100 %.
- CVCI Dans le cas des baux de courte durée, il faudrait admettre un report à 80 % et, dans le cas des baux de cinq ans au moins, un report à 100 %.
- Fédération Patronale Vaudoise, Municipalité de Lausanne
Report à hauteur de 100 % pour tous les objets.
- FSA Il n'y a pas de raison objective à fixer la limite de l'abus à 80 % en cas d'indexation. La FSA rejette la limitation du nombre d'adaptations de loyer à une fois par an.
- USS Les loyers doivent pouvoir être adaptés à l'indice suisse des prix à la consommation à concurrence de 70 % au plus, ce qui correspond approximativement au loyer basé sur les coûts en tenant compte des motifs de réduction des coûts que celui-ci prévoit. Il serait choquant de voir la méthode d'indexation s'écarter de la méthode du loyer basé sur les coûts.
- BNS Une indexation à un taux inférieur à 100 % reviendrait, en période de hausse du niveau des prix, à forcer une baisse des loyers réels. Par

conséquent, une indexation à 80 % signifierait une redistribution de revenu en faveur des locataires.

SwissBanking

L'indexation à 80 % seulement a pour conséquence une baisse réelle relative.

UBCS D'un côté, l'adaptation à l'indice suisse des prix à la consommation à concurrence de 80 % seulement est souhaitable, car cette mesure freine le renchérissement. D'un autre côté, cette adaptation partielle provoque une baisse régulière de la valeur réelle des loyers dans les baux existants, ce qui renforce le déséquilibre sur le marché du logement, surtout dans les agglomérations urbaines où l'offre est limitée.

UNES Une indexation à 60 % est considérée comme un maximum. L'UNES demande également la définition d'un seuil en cas de renchérissement fort et continu (5 % et plus).

Art. 269g

PRD Le PRD salue la disposition. Il déplore que seul le rapport explicatif contient les éléments clés permettant de définir le loyer brut. Il estime que les termes les plus importants, comme le rendement brut adéquat, devraient être définis dans la loi.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Comme les différents facteurs doivent être réglés dans l'ordonnance, il est difficile de prendre position.

Art. 269g, al. 2

UR, OW, BS, GR

Ces cantons saluent l'étalonnage sur un taux hypothécaire moyen.

PCS, ASLOCA

La nouvelle réglementation est accueillie favorablement, de même que le couplage au taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires calculé par la Banque nationale. Mais il faudrait pouvoir adapter les loyers à un taux d'intérêt lissé sur cinq ans.

SHEV, CSQI, USF, VZI

La proposition de se fonder, en cas de loyer basé sur les coûts, sur le taux moyen de la Banque nationale est accueillie favorablement.

SHEV, VZI

Il doit être possible d'augmenter le loyer lorsqu'il y a un changement au niveau d'autres facteurs de coût que le taux d'intérêt de référence. Il est prévu qu'une adaptation de loyer soit admissible à la suite d'une modification d'un quart de point du taux hypothécaire déterminant. Cette modification peut être constatée par n'importe qui, elle ne nécessite pas une annonce de la part du Conseil fédéral. Au reste, les

taux de répercussion définis à l'art. 13, al. 1, OBLF doivent être maintenus.

SVIT Il faut également prévoir une solution forfaitaire pour les frais d'administration, afin d'éviter que le « petit » bailleur, qui s'occupe lui-même de la gestion, ne soit désavantagé.

La loi doit permettre de reporter les augmentations des rentes du droit de superficie.

Fédération des Entreprises Romandes, FRI, CSQI, Les Retraites Populaires
Ces participants déplorent la limitation du report du renchérissement à hauteur 40 % seulement, même si cela correspond au droit actuel.

FSA Il faudrait pouvoir adapter au renchérissement la totalité du capital propre investi et non seulement 40 %. En contrepartie, les modifications du taux hypothécaire ne devraient pouvoir se rapporter qu'à la part de financement effectivement concernée car, dans un système basé sur les coûts, cela n'a pas sens de répercuter les modifications découlant de l'hypothèque aux composantes du capital propre, et inversement.

ASA L'introduction du taux d'intérêt moyen est un désavantage pour les petits bailleurs, qui dépendent de la possibilité de répercuter les coûts de financement sur les locataires. Il est ainsi impossible de reporter rapidement une brusque augmentation des taux effectifs.

SVW Des modèles de calcul ont montré que le loyer admissible d'après cette disposition ne coïncide pas, après sept ans, avec celui défini d'après la méthode absolue selon l'art. 269k. Le système prévu conduit donc à des conflits continuels autour du montant du loyer.

USIE L'USIE salue l'étalonnage sur le taux d'intérêt moyen à publier par la banque nationale. La réglementation prévoyant que le Conseil fédéral doit annoncer toute modification d'au moins 0,25 % semble inutilement compliquée. La publication trimestrielle permet aux parties de constater les modifications du taux d'intérêt.

Art. 269g, al. 3

ZH Le locataire ne peut guère calculer dans quelle mesure les coûts sont imputables à la négligence de l'entretien.

SO La disposition est accueillie favorablement. L'introduction de forfaits simplifiera la procédure.

BS Les forfaits pour les frais d'entretien et d'exploitation sont accueillis favorablement. On pourrait renoncer à calculer le renchérissement d'après l'évolution effective des coûts.

JU JU rejette la possibilité de prendre en compte le renchérissement sur les frais d'entretien et les frais d'exploitation sous forme de forfait. C'est l'évolution effective des coûts qui doit être déterminante.

- PCS Le PCS rejette les forfaits prévus, car ils sont un facteur d'augmentation du loyer. De plus, ils contribuent à empirer la situation actuelle.
- PSS Le renchérissement sur les frais d'entretien et d'exploitation ne devrait pas être défini dans l'ordonnance, mais dans la loi.
- ASLOCA L'ASLOCA rejette les forfaits prévus pour adapter le loyer aux frais d'entretien et d'exploitation. Elle lutte depuis longtemps contre les forfaits visant à compenser le renchérissement et les frais d'entretien et d'exploitation, car ils provoquent la hausse des loyers.
- SHEV, CSQI, AIA, USIE, VZI
Le forfait pour compenser les frais d'entretien et d'exploitation doit être de 1 %.
- SHEV, CSQI, VZI
La possibilité de justifier, selon le cas, une augmentation plus importante est accueillie favorablement. Pour cela, il ne faut pas se baser sur une comparaison pluriannuelle. La prescription visant à amortir les gros investissements sur une période plus longue est également inacceptable, car le bailleur devrait avancer les frais.
- SHEV, SVIT, CSQI
La dernière phrase de l'al. 3 concernant la négligence de l'entretien doit être biffée purement et simplement. Cette formulation est trop ouverte, mais aussi inutile, car si le locataire ne peut jouir de l'objet loué conformément aux dispositions contractuelles, il peut faire valoir ses droits résultant d'un défaut.
- SHEV, CSQI
La hausse des frais de gestion doit être forfaitisée selon l'indice suisse des prix à la consommation.
- FRI Il convient de mentionner expressément que, en cas de négligence de l'entretien, le bailleur ne peut pas réclamer le forfait, mais qu'il peut toujours faire valoir les frais effectifs.
- SVIT, USF, FRI, CSQI, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne
Il est en principe positif d'admettre des forfaits pour le renchérissement des frais d'entretien et d'exploitation, mais il faut les définir plus précisément.
- FSA La définition de la négligence de l'entretien laisse une marge d'interprétation très large. L'« élément pénal » mentionné pourrait au bout du compte nuire au locataire. Il risque en effet d'aboutir non pas à un rafraîchissement général de l'immeuble, mais au congé en vue de relouer l'objet aux conditions du marché.
- Union des villes suisses
L'Union des villes suisses rejette les forfaits prévus pour adapter le loyer aux frais d'entretien et d'exploitation.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Le bailleur devrait pouvoir faire valoir le renchérissement et la hausse effective des frais d'entretien et d'exploitation lorsqu'ils sont plus élevés que les forfaits prévus.

ASA Il manque une définition de l'entretien négligent. Cela rend les litiges inévitables. Il faut donc biffer la deuxième phrase.

SVW Le forfait pour le renchérissement des frais d'entretien et d'exploitation devrait être fixé à 0,8 % au moins. La possibilité de tenir compte des coûts effectifs est accueillie favorablement.

ACR La deuxième phrase a pour conséquence qu'un propriétaire peut se permettre de négliger totalement l'entretien d'unités d'habitation dont l'entretien est déjà négligé.

Art. 269h

ZH Point positif, il n'y a plus de durée minimale prescrite pour l'échelonnement du loyer. Pour des raisons de clarté, il faudrait reprendre dans le projet une réglementation conforme à l'art. 270d actuel.

LU cf. art. 269f.

PCS, PSS, ASLOCA

La suppression de la disposition édictant que l'échelonnement du loyer n'est valable que si le contrat de bail a été conclu pour au moins trois ans fermes ne paraît pas pertinente. Une spirale de hausse des loyers ne pourrait plus être enrayée si le locataire n'a pas reconnu la portée de ses engagements futurs à la conclusion du contrat. Par analogie avec le contrôle du rendement pouvant être demandé tous les sept ans, il faudrait, en cas d'échelonnement du loyer, donner la possibilité de procéder à l'examen du rendement, et cela à chaque augmentation.

SHEV, CSQI, VZI, USIE

Le fait de ne plus fixer de durée minimale au contrat en cas d'échelonnement du loyer est accueilli favorablement. Il doit être possible de combiner un échelonnement du loyer avec un loyer basé sur les coûts ou une indexation du loyer ; cela serait d'ailleurs souvent également à l'avantage du locataire.

SVIT, FRI La loi devrait également mentionner clairement que les parties ont la possibilité, déjà à la conclusion du contrat de bail, de convenir du passage à l'indexation du loyer ou au système de loyer basé sur les coûts à une date ultérieure.

FRI Le fait qu'en cas d'échelonnement du loyer, il ne faille pas annoncer au moins quatre mois à l'avance la hausse de loyer est bien perçu.

SHEV A supprimer.

SVIT La loi doit contenir une disposition qui précise que si le loyer initial a été corrigé par le juge, le bailleur n'est pas lié, dans le cas d'un loyer échelonné, par une durée de bail de plusieurs années.

Fédération des Entreprises Romandes

En cas d'échelonnement du loyer, l'augmentation ne devrait pas forcément être annoncée à l'avance en francs, étant donné qu'il est très difficile de l'estimer.

Les Retraites Populaires

La formulation de cet article laisse la porte ouverte à toute sortes d'abus.

Municipalité de Lausanne

Il convient ici de préciser que les différents échelons convenus contractuellement ne doivent plus être confirmés avant leur entrée en vigueur et qu'ils ne peuvent plus être contestés en cours de bail.

FSA Il manque une disposition conforme au droit actuel précisant que, sous réserve de la contestation du loyer initial, un loyer échelonné ne peut pas être contesté. En outre, si le locataire a contesté victorieusement le loyer initial, la question de savoir ce qui se passe avec les augmentations de loyers fixées contractuellement n'est pas réglée. Enfin, la question du critère à utiliser pour juger du caractère abusif du loyer initial en cas d'échelonnement du loyer n'est pas résolue.

Union des villes suisses

Etant donné que l'échelonnement du loyer est toujours le fait d'un bailleur qui demande un loyer initial plus bas, l'indexation du loyer devrait être permise depuis le début.

Art. 269i

ZH Cette disposition implique un mélange des systèmes dans la mesure où le rendement brut est également appliqué à un loyer indexé au renchérissement.

BS C'est une bonne chose que de tenir compte des aspects écologiques au niveau de l'ordonnance.

NE On ne sait pas très bien si on peut encore se fonder sur le mode de calcul en vigueur. Ne serait-il pas plus indiqué de codifier la jurisprudence actuelle et de répondre aux questions ouvertes ?

JU On a constaté, en ce qui concerne les dispositions correspondantes dans le droit actuel, que certains bailleurs négligent l'entretien pour profiter ensuite de la possibilité de reporter à titre forfaitaire 50 à 70% des travaux importants, de sorte que les locataires paient l'entretien à double.

PCS cf. ASLOCA. En plus : La règle doit être atténuée par un échelonnement des hausses si celles-ci dépassent 20 %.

PSS, ASLOCA

Selon le projet, les travaux d'entretien qui n'apportent pas de confort supplémentaire pour le locataire mais permettent uniquement d'améliorer le niveau technique et/ou écologique de l'installation sont considérés comme prestations supplémentaires. De telles installations ne doivent pas être considérées comme une source de plus-value entraînant une hausse de loyer. Les principes énoncés par le Tribunal fédéral doivent rester valables. S'il n'est pas possible de déterminer précisément la plus-value, les investissements ne doivent être considérés comme des prestations supplémentaires qu'à hauteur de 30 à 50%.

ASLOCA Les deux parties devraient en principe avoir la possibilité d'examiner les hausses et les baisses de loyer sur la base du rendement brut adéquat, également dans le cas de hausses de loyer motivées par des prestations supplémentaires. La réglementation proposée, qui ne prévoit aucune possibilité de contrôle, porte grandement préjudice à la protection contre les abus.

SVIT, SHEV

En ce qui concerne les améliorations apportant une plus-value, il faut faire le calcul en tenant compte d'une durée de vie plus courte et donc d'un taux d'amortissement plus élevé. En l'occurrence, il n'est pas pertinent de se référer au rendement brut. La formulation proposée doit donc être remplacée au niveau de la loi par la réglementation prévue à l'art. 14 OBLF. Lors de rénovations de grande ampleur, la part pouvant être répercutée doit être fixée à 60%.

AEE L'AEE demande que la prise en considération des améliorations écologiques soit concrétisée au niveau de la loi par un complément ad hoc. Par ailleurs, l'énergie solaire devrait être citée explicitement dans l'ordonnance d'exécution à titre d'exemple d'énergie renouvelable.

Les Retraites Populaires

Un calcul comparatif entre le système actuel et le système proposé montre que le potentiel d'augmentation de loyer est de quelque 15% plus bas.

Municipalité de Lausanne, UNES

Il faudrait également préciser que les investissements apportant des améliorations écologiques sont des prestations supplémentaires au sens de la loi.

FSA Si les hausses de loyer en raison de prestations supplémentaires sont toujours déterminées en fonction du rendement brut adéquat, cela entraîne un mélange des systèmes lorsque le loyer est indexé sur l'indice des prix. En raison de son importance pratique, la disposition de l'art. 14 OBLF édictant qu'en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values, devrait être reprise dans la loi.

CSQI Il convient de reprendre la disposition actuelle de l'art. 14, al. 2, OBLF. Les investissements apportant des améliorations écologiques

devraient être admis à 100% comme des investissements créant une plus-value.

- ASA La formulation « dans les limites du rendement brut adéquat rapporté au montant des investissements pouvant être pris en compte » n'est pas claire. Celle de l'art. 14, al. 2, OBLF en vigueur, qui précise que les améliorations entraînant une plus-value peuvent être prises en compte lorsqu'elles couvrent équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement, est préférable.
- USIE Il n'y a aucune raison de s'écarter de la réglementation actuelle selon laquelle les augmentations de loyer consécutives à des améliorations entraînant une plus-value peuvent être prises en compte lorsqu'elles couvrent équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Il faudrait par conséquent reprendre à l'art. 269i la disposition actuelle de l'art. 14, al. 2, OBLF.

Art. 269j

SO, BS La nouvelle disposition est accueillie favorablement.

PSS, PCS, ASLOCA, USS

Cet article doit être supprimé.

- DS La disposition, et en particulier le passage qui précise que le loyer ne peut être augmenté que si l'augmentation ne repose pas sur un prix d'achat manifestement exagéré, est accueillie favorablement.
- SHEV Le taux de rotation annuel des propriétés immobilières (mutations) s'élève à environ 2%. Par conséquent, une unité d'habitation est vendue, en moyenne, tous les 50 ans. La probabilité qu'un locataire soit concerné par un changement de propriétaire est donc extrêmement faible ; par contre, pour le vendeur ou l'acquéreur d'un objet mis en location, la mutation représente un changement fondamental.
- SVIT L'idée de donner la possibilité, dans la loi, d'adapter les loyers après une mutation est bien accueillie. Toutefois, la formulation n'est pas convaincante dans le détail.

Art. 269j, al. 1

ZH, AR cf. art. 269, al. 1.

ZH En ce qui concerne le prix d'achat manifestement exagéré, cf. art. 269d, al. 1.

LU Les notions de « locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables » et de « prix d'achat manifestement exagéré » vont nécessiter un gros travail de clarification.

- OW Le fait que les changements rapides de propriétaires ne justifient pas, en soi, de hausses de loyer donne satisfaction.
- JU La disposition prévoyant qu'un changement de propriétaire ne peut entraîner d'augmentation de loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans est une innovation intéressante qui contribue à lutter contre la spéculation.
- PDC La disposition protectrice prévoyant que les augmentations de loyer ne sont admises que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans est bien accueillie.
- PLS Le PLS rejette la disposition prévoyant qu'un changement de propriétaire ne peut entraîner d'augmentation de loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans. Les deux méthodes de fixation de loyer permettent quasiment d'atteindre le risque zéro en matière de loyers surfacts. Par contre, les nouveaux propriétaires ne disposent d'aucune protection contre des loyers trop bas. Par conséquent, il est indispensable que le nouveau bailleur ait la possibilité d'adapter ses loyers.
- Il faut supprimer la notion de « prix d'achat manifestement exagéré ».
- SHEV, SVIT, CVCI, Swiss Retail Federation, Fédération des Entreprises Romandes, USF, CSQI, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, USIE
Après une mutation, il devrait être possible de procéder immédiatement à une adaptation de loyer, et pas seulement après un délai de deux ans.
- SHEV, SVIT, CSQI, CVCI, AIA, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, CATEF
Comme pour le loyer initial, il faudrait admettre, après une mutation, la possibilité d'adapter un loyer indexé sur l'indice des prix tant qu'il ne devient pas abusif.
- SHEV, CSQI, VZI, USIE
L'al. 1 doit être rédigé de manière à exclure les augmentations uniquement lors de ventes en cascade, c.-à-d. lorsque le bien-fonds est revendu plusieurs fois en moins de deux ans. Il faudrait prévoir la possibilité d'adapter le loyer suite à une mutation également dans le cas de loyers échelonnés et de loyers basés sur le chiffre d'affaires.
- FRI Suite à une mutation, il devrait y avoir la possibilité d'augmenter le loyer en faisant valoir le rendement brut adéquat.
- HVS Formulation à adapter à la proposition de la HVS concernant l'adoption d'un système moniste (cf. remarques générales, p.11). La HVS propose de prolonger la durée de la propriété à cinq ans afin de lutter contre la spéculation.
- CVCI En raison de la possibilité de choisir entre deux modèles différents de détermination du loyer, il n'y a pas de danger que le loyer soit trop élevé ; par contre, il est vraisemblable qu'il soit trop bas. Le financement des nouveaux propriétaires peut être très différent de celui des précédents. La notion de prix d'achat manifestement

exagéré va donner trop de grain à moudre aux tribunaux ; il faut la supprimer.

Les Retraites Populaires

Les Retraites Populaires rejettent la proposition qu'une augmentation de loyer ne soit possible, en cas de changement de propriétaire, que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans. La législation fiscale constitue un garde-fou suffisant pour lutter contre la spéculation. Sinon, la disposition donne satisfaction.

FSA L'intention d'empêcher les ventes d'immeubles qui ont pour unique but de permettre, pour l'acquéreur, une optimisation de rendement refusée au vendeur est louable. Toutefois, la réglementation proposée restreint les droits de propriété d'une manière qui ne saurait être justifiée.

ASA Quel est le rapport entre la possibilité d'augmenter les loyers à un niveau qui n'est pas abusif et la durée depuis laquelle le propriétaire est en possession de l'objet ?

ACR Le bailleur doit avoir la possibilité d'augmenter le loyer à hauteur du loyer comparatif (y compris le supplément prévu) selon l'art. 269a.

Art. 269j, al. 2

BE Il convient de s'assurer que les locataires qui n'acceptent pas de changer de méthode d'adaptation sont protégés du risque de résiliation de leur bail.

ZG Le bailleur devrait avoir la possibilité de changer unilatéralement de système. Ainsi, les grandes régies immobilières pourraient appliquer un seul système.

PRD La solution proposée, selon laquelle le nouvel acquéreur est placé devant l'alternative de choisir entre un changement de modèle et une adaptation de loyer, n'est pas jugée pertinente. Il devrait être possible, également en cas de changement de modèle, d'adapter le loyer jusqu'à un niveau « non abusif ». Pour cela, il faut exclure la possibilité d'optimiser doublement le loyer : le nouveau propriétaire ne doit donc pas pouvoir adapter le loyer en fonction du modèle appliqué avant de changer de modèle.

SHEV, SVIT, CSQI

Si le locataire accepte de changer de modèle, il n'y a aucune raison d'empêcher que le loyer ne soit adapté au niveau admissible selon le nouveau système.

SHEV, FRI, CATEF, Les Retraites Populaires, FSA, ACR

Le nouveau propriétaire doit être autorisé à changer de modèle d'adaptation au moyen d'une « modification unilatérale du contrat de bail ».

ASA Pour autant qu'elles s'accordent entre elles, les parties devraient pouvoir changer sans réserve de méthode d'adaptation à une date ultérieure également.

Art. 269k

LU LU propose de réduire le délai de sept à cinq ans.

SO Cette disposition devrait être supprimée.

BS Un réexamen seulement tous les sept ans paraît problématique.

TG La possibilité de contrôler tous les sept ans si le loyer n'est pas abusif offre un potentiel non négligeable de litiges futurs.

JU En soi, le nouveau mécanisme proposé est intéressant ; toutefois, il serait erroné de ne se fonder que sur le dernier loyer, à savoir celui exigé au terme de la période de sept ans. Il convient de prendre en compte le rendement global du loyer durant toute la période de sept ans.

PEV, FRI La disposition est accueillie favorablement.

PLS Il devrait y avoir une possibilité d'adaptation tous les cinq ans.

PSS, PCS, ASLOCA

La prescription donne satisfaction, à la condition expresse qu'elle vaille pour les deux parties. L'article doit avoir le caractère d'une disposition générale et valoir aussi bien pour l'indexation du loyer que pour le loyer basé sur les coûts. Par ailleurs, pour des questions de systématique, il devrait apparaître sous une nouvelle forme avec l'art. 270c.

USS, SHEV, SVIT, USF, CSQI, VIV, VZI, CATEF, ACR

La proposition donne satisfaction. Toutefois, l'adaptation après sept ans devrait également être possible pour le modèle d'indexation du loyer.

HVS Le locataire doit lui aussi pouvoir bénéficier d'un droit d'adaptation.

SVIT, CVCII

Cette nouveauté est bien reçue, la durée devrait toutefois être réduite à cinq ans.

Centre Patronal, SVR, USPI

Ces organisations ont pris connaissance avec satisfaction qu'un réexamen après sept ans n'est prévu que pour le loyer basé sur les coûts.

Fédération Patronale Vaudoise

La possibilité de faire contrôler tous les sept ans la comptabilité du loyer appliqué avec les règles définissant le rendement adéquat est a priori intéressante.

Les Retraites Populaires

Il convient à nouveau de relever la problématique du calcul du taux de rendement et de la compensation du renchérissement des fonds propres à hauteur de 40%.

FSA La FSA propose de rendre possible le changement de système après quatre ou cinq ans afin d'empêcher une pression sur les congés qui ne serait pas souhaitée.

ASA Il faudrait également ajouter la possibilité d'adaptation à un nouveau loyer comparatif. En outre, l'adaptation devrait être possible tous les cinq ans.

UBCS Un rythme de réexamen fixé à sept ans manque relativement de souplesse, en particulier pour le modèle de loyer basé sur les coûts, ce d'autant plus si on se trouve dans une période de taux d'intérêts élevés et de fortes variations des taux.

Art. 269I

LU, ZG, SO, SG, JU, PCS, PEV, PSS, HVS, ASLOCA

Le fait que, désormais, il ne sera plus possible pour le bailleur d'émettre des réserves à la conclusion du contrat de bail est bien accueilli.

Fédération des Entreprises Romandes, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI, Les Retraites Populaires, ASA

L'irrecevabilité de réserves est trop stricte. Ces organisations la rejettent.

SVIT L'irrecevabilité de réserves représente une simplification. Néanmoins, elle n'est pas toujours dans l'intérêt des parties contractantes. L'échelonnement du loyer n'est pas la panacée. Le cas échéant, la disposition pourrait être acceptée si une adaptation « absolue » était admise tous les cinq ans, et cela pour les deux modèles.

FSA L'irrecevabilité de réserves lors de la conclusion d'un bail vise à davantage de simplicité et de transparence. A l'inverse, les réserves jouent un rôle important en pratique, notamment en ce qui concerne les locaux commerciaux. Si un bailleur ne peut pas, dans la perspective de la conclusion d'un contrat avec un nouveau locataire potentiel, émettre de réserves pour les possibilités d'augmentation de loyers qui n'ont pas été épuisées, ces possibilités seront perdues.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement

L'irrecevabilité de réserves est contre-productive étant donné que les locataires profitent d'un abaissement du loyer initial. Les réserves sont également importantes en cas de restitution anticipée de la chose.

ACR On ne comprend pas pourquoi le bailleur qui accorde un loyer trop bas ne peut pas émettre de réserves à ce propos.

USIE La possibilité présentée dans le rapport explicatif de compenser les réserves qui ne seraient plus autorisées par cette disposition par des adaptations tous les sept ans devrait être également prévue pour le modèle d'indexation du loyer.

Art. 269m

BS Il convient de préciser, dans les al. 3 et 7, à quel moment la communication écrite doit être faite au locataire.

ASLOCA, PSS, PCS
La disposition donne satisfaction.

SHEV, VZI
Le texte de loi proposé pour les al. 2 et 4 devraient correspondre à l'art. 269d, al. 1, existant. Il n'est pas clairement indiqué où il convient de motiver l'augmentation de loyer. Il faut reprendre tel quel l'art. 269d, al. 1, actuel à la place de l'art. 269m, al. 2, du projet.

HVS A adapter au modèle de loyer basé sur les coûts que nous avons élaboré.

SVIT Les al. 1, 2 et 4 ne doivent entraîner aucune modification de la situation juridique qui prévaut actuellement.

USS La manière claire dont est décrite la procédure à suivre en cas d'augmentation de loyer donne satisfaction. Il serait nécessaire d'ajouter une disposition qui empêche la réclamation après coup de frais accessoires exagérément élevés, qui auraient en fin de compte l'effet d'une augmentation de loyer.

ASA, USIE
Il convient de fixer de manière explicite dans la loi qu'une augmentation de loyer munie d'une signature fac-similé est valable.

Swiss Retail Federation
Il reste à clarifier la question des termes pour l'augmentation du loyer de locaux commerciaux avec contrat de bail à durée indéterminée. L'augmentation devrait pouvoir survenir aussi à un autre moment que le terme de résiliation pour autant que cela ait été fixé clairement dans le contrat de base.

Art. 269m, al. 3

ZG La solution proposée à l'al. 3 donne satisfaction.

Fédération des Entreprises Romandes, FRI
La proposition donne satisfaction.

SHEV, CSQI, USF
La possibilité de procéder à une augmentation de loyer en dehors des termes de résiliation pour les contrats de bail conclus pour une durée déterminée de plus de deux ans est bien accueillie. Elle devrait être

également applicable aux autres modèles de loyer (loyer basé sur les coûts, loyer basé sur le chiffre d'affaires et loyer échelonné) si le contrat porte sur une durée d'au moins deux ans.

SVIT Il faut supprimer cette disposition et édicter, à la place, qu'une adaptation de loyer au sens de l'art. 269f, al. 1, du projet ne doit pas obligatoirement coïncider avec un terme de résiliation.

HVS Cet alinéa doit être supprimé.

Les Retraites Populaires

La disposition est accueillie favorablement. Il est toutefois regrettable qu'elle ne s'applique pas également aux baux échelonnés, ni aux prestations supplémentaires.

FSA La notion de « durée déterminée » doit être remplacée par celle de « durée minimale ». De plus, il pourrait être précisé qu'il suffit que seul le bailleur n'est pas habilité à signifier de résiliation pour cette durée minimale.

USIE La possibilité d'adapter le loyer des baux d'une durée déterminée de plusieurs années devrait également valoir pour les loyers basés sur les coûts. En outre, il faudrait que la possibilité d'augmenter le loyer en dehors des termes de résiliation existe également pour les loyers basés sur le chiffre d'affaires et le spécifier clairement. Cela correspond à la pratique actuelle.

Art. 269m, al. 5

SVIT, CSQI

Il faut préciser que des motivations « pas claires » n'entraînent pas la nullité.

FRI Des hausses de loyers non motivées ou pas notifiées au moyen de la formule officielle ne devraient pas être frappées de nullité, mais seulement être contestables pendant une année.

Municipalité de Lausanne

Seule devrait être prise en considération, pour l'examen de la nullité, la nouvelle notification. Toute notification antérieure doit être exclue de la procédure.

FSA La FSA suggère qu'à la let. b, seule l'absence totale de motivation entraîne la nullité. De plus, il faudrait mentionner dans la loi que la motivation peut être également formulée dans une lettre d'accompagnement. Enfin, la FSA suggère, pour des questions de sécurité juridique, qu'on ne puisse faire valoir la nullité d'une notification d'augmentation de loyer par formulaire que pendant un délai de, par exemple, deux ans.

Art. 269m, al. 7

ASLOCA, PSS, PCS

L'al. 7 devrait être supprimé. Le formulaire officiel doit être utilisé

aussi bien dans le cas d'un loyer échelonné que d'un loyer basé sur le chiffre d'affaires ; de plus, l'augmentation doit être motivée.

SHEV Il convient d'approuver cette disposition.

SVIT, Swiss Retail Federation, FRI, Les Retraites Populaires

Il suffit de fixer l'échelonnement dans la convention même. Dès lors, on pourra renoncer à procéder à chaque fois à une communication écrite conformément à l'art. 269m, al. 7.

HVS Cette disposition doit être supprimée.

ASA La raison pour laquelle les hausses de loyer convenues dans le cas d'un loyer échelonné ou d'un loyer basé sur le chiffre d'affaires doivent faire l'objet d'une communication écrite n'apparaît pas. Cette disposition doit être supprimée.

Art. 269n

SO SO salue la disposition. Cependant, il faudrait codifier dans la loi les critères servant à évaluer l'utilité publique.

SH Les coopératives d'habitation devraient en principe subir le même traitement que les autres bailleurs. Dans la mesure où des dérogations objectivement justifiées sont nécessaires, leur réglementation doit se faire à l'échelon de la loi.

PSS, PCS, ASLOCA

Il faut souligner que les coopératives d'habitation sont soumises au modèle du loyer basé sur les coûts, tout en tenant compte des charges grevant les immeubles concernés et le fonctionnement de la coopérative. Les normes correspondantes ne doivent pas être réglées par ordonnance du Conseil fédéral, mais dans la loi. Il faut compléter le projet de loi dans ce sens. Il ne doit pas y avoir beaucoup d'exceptions concernant les bailleurs d'utilité publique non subventionnés, afin de ne pas rendre la loi trop complexe.

CSQI, SHEV, VZI

Le modèle du loyer basé sur les coûts est à disposition des bailleurs de logements d'utilité publique. Par principe, l'introduction d'un « droit exclusif » en faveur d'un groupe de personnes déterminé est accueillie défavorablement, mais la disposition soumise n'est pas catégoriquement rejetée.

ASH On ne peut qu'approuver le projet, qui prend en compte les intérêts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Les Retraites Populaires

Le terme « bailleur d'utilité publique » peut avoir un sens très large et devrait dans tous les cas être défini dans l'ordonnance.

Municipalité de Lausanne

Il faudrait introduire une clause dérogatoire dans la loi permettant de ne pas appliquer certaines normes du droit du bail aux logements bénéficiant de mesures d'encouragement ou contrôlés par les pouvoirs publics.

FSA La FSA ne comprend pas pourquoi les locataires de bailleurs d'utilité publique doivent être traités différemment que ceux du marché libre.

Association des communes suisses

L'association salue cette disposition potestative en faveur des bailleurs d'utilité publique. L'existence de telles dispositions dans ce domaine est importante.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement

Il faut éviter que différents modèles puissent être appliqués à un seul bailleur d'utilité publique. Proposition : biffer l'art. 269n et le remplacer par une adaptation de l'art. 253b, al. 3. Ainsi, il sera clair que, en cas de contrôle des loyers par les autorités, aucune prescription matérielle et de procédure du droit des obligations ne sera appliquée.

SVW La SVW salue cette disposition. Dans l'ordonnance, il faut définir certaines dérogations par rapport à la loi. Premièrement, c'est la situation de l'ensemble de la coopérative qui doit être déterminante, non celle de chaque immeuble. En outre, il faut tenir compte des valeurs d'investissement souvent basses chez les bailleurs d'utilité publique, du taux hypothécaire qui se situe en général au-dessus du taux moyen, de la dette souvent élevée envers des tiers et de l'obligation statutaire de constituer des provisions. Finalement, l'indexation du loyer par défaut selon l'art. 269e, al. 2, ne doit pas jouer de rôle, car le bailleur d'utilité publique calcule par principe le loyer sur la base des coûts, les réserves doivent être autorisées en vertu du principe de l'égalité de traitement et il devrait être possible, même en cas de contrat de longue durée avec loyer basé sur les coûts, de communiquer une augmentation de loyer avec un délai qui ne correspond pas à un délai de congé contractuel.

ACR Il est important de demander l'avis des bailleurs d'utilité publique avant d'adopter l'ordonnance.

USIE Cette disposition est inutile. Le modèle du loyer basé sur les coûts est à disposition des bailleurs de logements d'utilité publique.

Art. 270

ZG, SO Les deux cantons approuvent la simplification des conditions pour contrôler le loyer initial.

UR Voir les remarques concernant l'art. 269a.

SG SG craint que la limitation des exceptions (art. 270a, al. 2) n'encourage les locataires à contester davantage le loyer initial. La suppression sans remplacement des conditions actuelles de

contestation du loyer initial peut mener à une augmentation du nombre de litiges dès le début du contrat.

- GR Il faut renoncer à cette possibilité de contester, qui va à l'encontre du principe de la bonne foi.
- VD La suppression des conditions actuelles pourrait mener à une hausse du nombre de contestations.
- VS VS propose de conserver les dispositions actuellement en vigueur. La proposition semble aller trop loin et être contraire au principe de la fidélité contractuelle.
- JU Cette réglementation, qui est plus simple que celle en vigueur, est la bienvenue.
- PCS Voir ASLOCA.
- PEV Le PEV salue la disposition.
- PLS Il faut maintenir les conditions actuelles, même si elles conduisent à des litiges.
- PSS La formule officielle doit être obligatoire dans toute la Suisse lors de la fixation du loyer initial.

ASLOCA L'ASLOCA soutient la proposition. La formule officielle doit être obligatoire dans toute la Suisse lors de la fixation du loyer initial. Compte tenu de la nécessité de transparence, l'ASLOCA demande que la valeur d'investissement et l'année de construction figurent sur cette formule.

SHEV, SVIT, economiesuisse, CVCI, Swissmem, Fédération des Entreprises Romandes, USF, AIA, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI, CATEF, Fédération Patronale Vaudoise

Ces participants rejettent toute simplification de la possibilité de contester le loyer initial. Cet article doit être biffé. Les exceptions à la règle « pacta sunt servanda » doivent par principe toujours être soumises à des conditions.

SHEV, Centre Patronal, SVR, USPI, CSQI

Il faudrait éventuellement maintenir le droit actuel (art. 270 CO). Le délai de contestation du loyer initial doit débuter à la signature du bail.

SHEV La SHEV propose éventuellement d'offrir au locataire une porte de sortie en lui permettant de contester, dans les 30 jours qui suivent la conclusion du bail, le loyer initial estimé abusif, s'il a été contraint de signer en raison d'une situation difficile. Dans ce cas, le contrat de bail serait rétroactivement annulé.

SVIT, CVCI, Swissmem

La suppression des conditions provoquera rapidement une augmentation du nombre de contestations avec tout ce que cela implique comme charge supplémentaire pour les autorités de conciliation.

SVIT C'est en particulier dans le cas des locaux commerciaux que le loyer initial dépend des investissements éventuels du bailleur ou du locataire, de la durée du contrat et des possibilités d'adapter le loyer en cours de bail. Cet équilibre ne doit pas être influencé par la correction d'un seul paramètre du contrat par un juge. Ce qui pose problème en particulier, c'est la contestation du loyer initial dans le cadre du loyer basé sur le chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux.

Les Retraites Populaires

Si cette possibilité de contestation devait être maintenue dans la nouvelle loi, Les Retraites Populaires demandent instamment que les conditions d'application y soient clairement définies. Il serait alors possible de restreindre l'application de cette contestation lorsque le nouveau loyer reste inchangé par rapport au loyer précédent.

Municipalité de Lausanne

La possibilité de contester le loyer initial doit être remise en cause. Il n'est pas convenable de permettre au locataire de renier son engagement par acte signé. Ce droit n'est d'ailleurs pas accordé à la partie bailleuse.

FSA La FSA se demande s'il est judicieux d'inscrire dans la loi une telle violation fondamentale du principe « pacta sunt servanda », si cela n'a guère de conséquence dans la pratique. Si cette possibilité de contester est maintenue, il faudrait également conserver les conditions actuellement en vigueur.

Union des villes suisses

La possibilité de contester sans condition le loyer initial convenu heurte les fondements du principe de la bonne foi. Il faut donc maintenir la réglementation actuellement en vigueur.

ASA, USIE

Cette disposition va à l'encontre du principe de la bonne foi. De plus, elle mène à une grande insécurité juridique entre les parties. Les dispositions générales du code des obligations autorisent la contestation d'un contrat en cas d'erreur ou de dol. Il n'y a pas lieu d'aller plus loin. L'ASA et l'USIE demandent donc la suppression de l'art. 270.

AIA Si cette disposition devait être maintenue, il n'appartiendrait pas au juge de déterminer le nouveau loyer, car le contrat devrait être considéré soit caduc soit inchangé, étant donné que le loyer en constitue un élément essentiel.

ACR La disposition va à l'encontre des intérêts des bailleurs et de la liberté contractuelle. C'est pour cette raison qu'il faut soit maintenir les conditions actuelles, soit rendre possible la dissolution du contrat de bail en cas de contestation.

UNES Pour limiter les abus, la formule officielle doit être obligatoire dans toute la Suisse lors de la fixation du loyer initial.

Art. 270a

- BS Renoncer à ces exceptions représente une réduction sévère des droits aussi bien des bailleurs que des locataires.
- SG Voir la remarque concernant l'art. 270.
- AG AG suggère de remanier cette disposition. Il est vrai que la simplification projetée est intéressante, mais la limitation du contrôle à des critères relatifs conduit à la suppression de certains droits des locataires. Il faut maintenir la possibilité de pouvoir contrôler si le rendement est excessif ou si le loyer de référence a été dépassé.
- NE Ne faudrait-il pas ajouter l'art. 269i aux réserves ?
- PSS Le PSS estime que les parties doivent pouvoir lutter à armes égales. Il demande donc la suppression de l'al. 2.
- ASLOCA, PCS
L'al. 2 de cette disposition doit être biffé. Les locataires doivent pouvoir invoquer que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 (motif du rendement excessif).
- SHEV, SVIT, CSQI, VZI, USIE
La restriction des exceptions amène une simplification, conserve l'équilibre entre le locataire et le bailleur et semble acceptable.
- Union des villes suisses
Les possibilités offertes au locataire pour contester les hausses de loyer et toute autre modification à son détriment semblent trop restreintes.
- UNES Le locataire doit pouvoir invoquer le motif du rendement excessif.

Art. 270b

- CSQI La CSQI salue le projet, car il amène une simplification de la procédure de conciliation.

Art. 270b, al. 1

- UR, JU Les deux cantons saluent l'énumération exhaustive des motifs de réduction de loyer.
- SVIT La let. d, al. 1, doit être biffée. Le loyer basé sur le chiffre d'affaires est calculé d'après les dispositions du contrat. Il n'y a donc pas de hausse ou de baisse de loyer au sens propre. Si le chiffre d'affaires diminue, le loyer diminue automatiquement sans que le locataire ait à le demander formellement.
- Swiss Retail Federation
En cas de loyer indexé, il faudrait préciser que le loyer ne doit jamais être inférieur au loyer initial.

ACR La contestation au sens de la lettre a devrait avoir lieu dans les 60 jours au plus au cas où le bailleur n'a pas baissé le loyer de son propre chef conformément à la modification de l'indice suisse dans les délais prévus par le contrat.

Art. 270b, al. 2

BS Voir art. 270a, al. 2.

SG Voir la remarque concernant l'art. 269l.

ASLOCA, PCS, PSS

Ces participants rejetant le système dualiste (art. 269bis, 269d), ils demandent que seule l'exception du rendement adéquat soit admissible, cela de manière paritaire, tant par le locataire que par le bailleur (voir art. 270a).

SVIT L'al. 2 doit être adapté de manière à ce que le bailleur puisse disposer des deux exceptions mentionnées pour s'opposer à une demande de baisse de loyer.

Les Retraites Populaires

En cas de demande de baisse de loyer, le bailleur devrait pouvoir opposer les exceptions de la méthode absolue, afin d'éviter qu'il ne soit tenté de mettre fin aux relations contractuelles.

FSA Par cette réglementation, le législateur accepte qu'un loyer non abusif doit être réduit dans certaines circonstances, ce qui n'est pas conciliable avec l'objectif de protection des dispositions concernant les abus.

Union des villes suisses

Les possibilités dont un bailleur dispose face à une demande de baisse de loyer semblent trop restrictives.

ASA, ACR

L'ASA et l'ACR demandent que le bailleur puisse continuer à opposer l'exception que le loyer est inférieur au loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables ou qu'il ne lui apporte pas un rendement adéquat.

USIE La restriction proposée des exceptions liées aux demandes de hausse ou de baisse de loyer mène à une simplification de la procédure de conciliation. L'équilibre est préservé. Cette réglementation est acceptable.

UNES Les parties doivent avoir les mêmes droits également dans ce domaine.

Art. 270c

SO SO demande la suppression de cet article, tout comme celle de l'art. 269k.

BS BS propose de préciser que les al. 3 et 4 de l'art. 270b s'appliquent par analogie.

SVIT, SHEV, VZI
Cette disposition doit être supprimée.

SVIT Le locataire est suffisamment protégé par la législation, s'il est protégé contre l'abus. Il n'est pas question d'établir un « équilibre ».

Les Retraites Populaires
Il convient à nouveau de relever la problématique de la compensation du renchérissement des fonds propres à hauteur de 40%.

Art. 270c, al. 1

JU Voir la remarque concernant l'art. 269k.

PCS, PSS, ASLOCA
Les locataires et les bailleurs doivent avoir les mêmes droits en matière de contrôle du loyer après sept ans. Voir les commentaires concernant l'art. 269k et 270a.

USS L'USS approuve la possibilité de contrôler le loyer de base après sept ans. Cet article ne doit pas s'appliquer uniquement au loyer basé sur les coûts.

Art. 270c, al. 2

SHEV, VZI
Après un changement de propriétaire, le locataire ne doit pas avoir la possibilité de contester le loyer qu'il a autrefois approuvé.

CSQI, FRI
Cet alinéa doit être biffé sans remplacement.

SVIT Le locataire ne doit pas profiter d'un changement de propriétaire. A l'inverse, l'acquéreur doit avoir la certitude que les éléments sur la base desquels il a décidé d'acheter l'immeuble ne peuvent pas être modifiés ultérieurement.

Les Retraites Populaires
Il semble inopportun de permettre au locataire de demander un contrôle absolu du loyer en cas d'augmentation faisant suite à un changement de propriétaire.

ASA, USIE
Un changement de propriétaire ne constitue pas une raison pour le locataire de demander une baisse de loyer. Il faut donc biffer cet alinéa.

Art. 270d

PCS, ASLOCA

La disposition est accueillie favorablement.

Art. 274a, al. 1, let. c^{bis}, et al. 2, 2^e phrase

UR, SZ, SO, GR, VS, JU

Les cantons saluent l'introduction du pouvoir de décision des autorités de conciliation jusqu'à une valeur litigieuse qui ne dépasse pas 5000 francs. Cette mesure contribue à alléger le travail des tribunaux.

SH, ZG L'élargissement du pouvoir de décision est accueilli favorablement. Pour améliorer l'efficacité, les autorités de conciliation devraient pouvoir trancher de manière définitive.

ZH ZH salue sur le fond l'élargissement des compétences des autorités de conciliation. Concernant la formulation, la question se pose de savoir si la valeur litigieuse est désormais également applicable au congé ou à la prolongation et à la conciliation.

LU LU salue l'introduction d'une compétence décisionnelle générale de l'autorité de conciliation jusqu'à une valeur litigieuse qui ne dépasse pas 5000 francs. Les instances judiciaires se voient ainsi déchargées des cas d'importance minime. Ce fait ne doit toutefois pas être surestimé, car seul un petit nombre de cas se situeront en-deçà de cette valeur litigieuse. Il est important que, même dans ces procédures, les maxima légaux limités s'appliquent.

Il est important qu'une coordination intervienne avec la nouvelle loi fédérale de procédure civile.

BE BE propose d'élever la valeur litigieuse à 8000 francs.

OW OW approuve le nouveau pouvoir de décision. Il est important, à cet égard, de ne pas définir de règles de procédures supplémentaires. Il faudrait souligner, au moins dans le message, qu'aucune procédure strictement civile n'est nécessaire.

BS BS accueille très favorablement l'élargissement du pouvoir de décision. Il devrait s'appliquer aussi aux cantons qui disposent d'un tribunal spécial des baux et loyers. Il est urgent de régler le mode de calcul de la valeur litigieuse pour les procédures concernant des augmentations ou diminutions de loyer. Cela ne saurait être facile, c'est pourquoi il faut examiner si l'autorité de conciliation ne doit pas, dans de tels cas, disposer d'une compétence décisionnelle générale.

AR Le pouvoir de décision ne facilite pas forcément les efforts des autorités de conciliation pour parvenir à un compromis. Ces dernières doivent s'investir beaucoup pour motiver leur décision sans que les coûts puissent être répercutés.

- GL GL soulève la question des finances cantonales. Il souligne que de plus en plus de personnes disposent d'une assurance pour la protection juridique.
- FR La disposition est considérée comme judiciaire pour autant qu'elle ne soit pas appliquée aux cantons ayant un tribunal des baux et loyers (comme FR).
- BL BL rejette résolument l'élargissement du pouvoir de décision qui est proposé. Les visées de la procédure actuelle seraient radicalement changées. Il s'ensuivrait une complexification et une multiplication des procédures devant l'autorité de conciliation. BL craint en outre que les cantons doivent effectuer des recherches de preuves supplémentaires et assumer des coûts en personnel plus élevés.
- Pour alléger le travail des tribunaux, BL est favorable à l'attribution d'une compétence décisionnelle aux autorités de conciliation jusqu'à une valeur litigieuse de 500 francs afin d'en finir définitivement avec les cas d'importance minime.
- AG AG salue l'élargissement des compétences des autorités de conciliation. Il demande que les autorités de conciliation disposent d'instruments procéduraux efficaces pour appliquer la loi.
- TG TG rejette l'instauration d'une compétence décisionnelle générale pour les autorités de conciliation.
- VD Cette disposition ne serait pas applicable dans le canton du Valais, étant donné que le canton dispose d'un tribunal des baux et loyers. Aucun motif ne semble justifier cette non-application. Pour alléger le travail des tribunaux, VS demande d'étendre cette nouvelle compétence décisionnelle des autorités de conciliation aux cantons qui ont institué un tribunal des baux et loyers. Il propose en outre d'élever la valeur litigieuse à 8000 francs.
- NE NE rejette l'extension de la compétence décisionnelle. La modification prévue enlève aux autorités de conciliation leur fonction actuelle et leur confère un rôle similaire à celui des tribunaux. La loi prévoit une procédure simple et rapide pour elles. Cependant, pour pouvoir décider, il faut renforcer les exigences formelles. La proposition n'amène pas d'économies, au contraire, elle tend plutôt à prolonger les procédures.
- NE souhaite que les éventuelles modifications soient conformes à la nouvelle procédure civile.
- GE GE se déclare sceptique face à l'extension de la compétence décisionnelle. Le mélange d'une activité de médiation et d'une activité décisionnelle n'est pas souhaitable.
- TI TI rejette l'extension de la compétence décisionnelle. La médiation et la décision devraient être séparées, car c'est ce qui permet de préserver le climat de confiance lors de la conciliation.

- PDC Le PDC approuve la disposition et en particulier la compétence décisionnelle des autorités de conciliation dans les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs.
- PSS Le PSS est sceptique face à l'extension des compétences décisionnelles des autorités de conciliation. Il se demande en particulier si la contrainte et la médiation sont compatibles dans ce contexte. Cette problématique doit être mieux développée dans le rapport.
- PCS, ASLOCA
La condition à la fin de la let. c doit être biffée. Par souci de rationalisation des procédures, le PCS et l'ASLOCA approuvent l'extension de la compétence décisionnelle des autorités de conciliation. Toutefois, elle ne doit pas concerner uniquement les cantons qui n'ont pas institué de tribunal des baux et loyers. Ils demandent en outre que chaque canton institue un tribunal des baux et loyers.
- SVIT, SHEV, USF, VZI, CATEF
Ces participants rejettent l'extension de la compétence décisionnelle des autorités de conciliation, car leur tâche principale – la conciliation – s'en trouve relativisée. L'obligation d'exercer la compétence décisionnelle conduirait à des problèmes et à des retards considérables.
- SHEV, CSQI, VZI
Il faudrait également procéder au calcul de la valeur litigieuse avant chaque procédure. La non-extension de la gratuité au-delà de la procédure devant les autorités de conciliation est accueillie favorablement.
- SVIT, SHEV, VZI
Il est possible que les différentes procédures cantonales fassent obstacle aux réglementations uniformes. Ce point devrait être harmonisé avec les autres efforts de législation (voir le projet de code de procédure civile suisse).
- HVS, FRI Cette demande doit valoir pour toute la Suisse. Elle est juste en termes de rationalité des procédures. C'est pourquoi la proposition « si le canton n'a pas institué un tribunal des baux et loyers » doit être biffée.
- SVIT Il faut compléter la réglementation pour s'assurer que les représentants des coopératives d'habitation ne doivent trancher que dans des cas impliquant des coopératives d'habitation en tant que bailleur.
- Gemme, Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève
Les arguments à l'origine du pouvoir de décision de l'autorité de conciliation en matière de congé et de consignation du loyer ne se justifient pas dans les autres domaines du bail. De plus, la loi prévoit une procédure simple et rapide en matière de bail. Par contre, l'introduction d'un pouvoir de décision généralisé mène à une analyse

juridique du dossier. Gemme et la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de Genève proposent de renoncer à la disposition de l'art. 274a, al. 1, let. c, et al. 2. Très subsidiairement, si la disposition devait être maintenue, ces deux participants invitent le législateur à prendre toute disposition permettant à la procédure de conciliation de conserver son caractère informel et distinct d'un procès civil ordinaire. En tout cas, Gemme et la Commission de conciliation demandent le maintien de la formule « si le canton n'a pas institué un tribunal des baux et loyers ».

Municipalité de Lausanne

La disposition concernant le tribunal des baux et loyers doit être supprimée, afin de donner à l'ensemble des cantons les mêmes compétences. Par ailleurs, le montant de la valeur litigieuse déterminant pour la compétence paraît trop bas.

FSA Sur le fond, rien n'empêche de limiter la compétence des autorités de conciliation aux litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5000 francs. Cependant, les autorités de conciliation seraient de ce fait chargées de l'administration de la preuve et le premier tribunal normalement appelé à juger verrait son rôle réduit à celui d'une instance de recours. La FSA se demande si c'est raisonnable. La distinction prévue d'après l'existence ou non d'un tribunal des baux et loyers dans le canton concerné ne se justifie pas.

Stadt Zürich Finanzdepartement

L'extension de la compétence décisionnelle est raisonnable, mais elle devrait être valable indépendamment de l'existence d'un tribunal des baux et loyers.

ASA L'ASA salue l'extension du pouvoir de décision jusqu'à une valeur litigieuse qui ne dépasse pas 5000 francs. Les décisions devraient avoir un caractère irrévocable. Par contre, la distinction concernant le tribunal des baux et loyers ne se justifie pas.

SVW L'SVW est critique à l'égard de l'extension prévue des compétences des autorités de conciliation, car la qualité de la procédure de conciliation peut en souffrir.

SwissBanking, ACR

L'extension de la compétence des autorités de conciliation pour traiter des litiges jusqu'à 5000 francs est accueillie favorablement.

AIA L'extension de la compétence décisionnelle des autorités de conciliation a des avantages et des inconvénients. Les autorités de conciliation n'auront plus pour fonction première de rechercher l'entente, mais de juger, ce qui entraînera un changement de mentalité. Par contre, la procédure ne devrait plus être gratuite.

USIE L'expérience montre que l'obligation de décider conduit à des problèmes et à des retards dans la procédure. De plus, il faudra évaluer la valeur litigieuse avant chaque procédure, ce qui rendra celle-ci encore plus complexe. Finalement, la disposition concernant les tribunaux de baux de loyers est inappropriée.

Art. 274a, al. 2

- LU Il faudrait également tenir compte des différentes catégories de locataires ; les locataires de locaux commerciaux ne sont pas représentés équitablement dans les associations de locataires.
- UR La prise en considération de toutes les catégories de locataires occasionnerait trop de charges aux autorités sur le plan du personnel, ce qui entraînerait des frais supplémentaires inutiles.
- OW OW demande de supprimer cette disposition. La charge serait lourde et l'importance de l'autorité de conciliation gonflée inutilement.
- BS BS approuve expressément la précision. Bâle-Ville a fortement souhaité une représentation des coopératives. En 2001, le Conseil d'Etat a voté dans ce sens et sa décision a été confirmée par le Tribunal fédéral.
- AG Cette disposition rendra encore plus difficile le recrutement des personnes compétentes pour les activités de l'autorité de conciliation.
- AR AR se demande si les petits cantons pourront remplir les nouvelles conditions dans tous les cas.
- VD VD considère cette disposition comme une complication inutile.
- SHEV, CATEF
La nouvelle formulation de l'al. 2 doit être biffée.
- SVW La prise en compte des différentes catégories de bailleurs est indispensable.
- USIE Se mettre d'accord sur le représentant est une tâche politique des organisations de bailleurs. La nouvelle formulation complique inutilement la situation juridique.

Dispositions transitoires

Art. 1

- FRI En ce qui concerne les baux commerciaux, les parties devraient avoir la possibilité de convenir déjà avant l'entrée en vigueur du nouveau droit que les dispositions concernant les abus ne sont pas applicables.
- SVIT Il convient de compléter en précisant la situation des coûts déterminante pour ces baux : il faudrait que cela soit celle qui existait à la conclusion du bail.

Art. 2

NE Ne faudrait-il pas plutôt que ce soit le moment de l'entrée en vigueur de la hausse ou de la baisse de loyer qui soit déterminant ?

Dans l'hypothèse proposée, l'autorité compétente, appliquant l'ancien droit, disposerait par ailleurs d'un pouvoir de décision, alors qu'elle n'en avait pas sous l'ancien droit. Est-ce réellement la volonté du législateur ?

Art. 3

SHEV, VZI

La réglementation proposée est pertinente.

SVIT

Il faut établir clairement que cet article n'est applicable que si aucune indexation ni échelonnement de loyer n'a été conclue. En cas d'échelonnement du loyer, il faudrait passer au système d'indexation du loyer à l'expiration des augmentations de loyer convenues à moins que les parties ne conviennent par écrit, dans un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur de la modification, d'opter pour le modèle de loyer basé sur les coûts. Le bailleur doit avoir la possibilité, dans un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, d'ajouter unilatéralement un avenant précisant que le système d'indexation du loyer sera déterminant.

Fédération des Entreprises Romandes

Si le bailleur entend passer au système d'indexation du loyer dans un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur du nouveau droit et que certains locataires le refusent, il risque d'y avoir deux modèles différents appliqués dans un même immeuble locatif.

Les Retraites Populaires

Dans la suite logique de l'art. 269e, al. 2, l'indexation devrait être privilégiée. Subsidiairement, il serait équitable que le bailleur puisse choisir le système applicable.

ASA

La disposition doit être supprimée étant donné qu'elle est en contradiction avec l'art. 269e, al. 2, qui stipule que le loyer est indexé en l'absence de convention entre les parties. Qui plus est, le délai d'une année est trop court, en particulier pour les propriétaires qui possèdent de nombreux bien-fonds.

Swiss Retail Federation, CSQI

Il faudrait préciser que, pour les loyers indexés conclus avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, il n'est pas nécessaire de conclure de nouveau un bail dans un délai d'une année.

Art. 4

PCS, PSS, ASLOCA

Remplacer « jusqu'à l'expiration de la durée déterminée du contrat » par « jusqu'à l'expiration de la durée convenue initialement ».

FRI, Municipalité de Lausanne

Les intéressés proposent par souci de clarté que les baux en cours soient soumis à l'ancien droit jusqu'à la prochaine échéance contractuelle.

SVIT

Il faut établir, lorsque des droits d'option ont été accordés et qu'on les a fait valoir, qu'il existe une durée de contrat déterminée au sens de cette disposition jusqu'à l'expiration de la durée d'option. Des mécanismes d'adaptation du loyer pendant la durée de l'option devraient précéder une éventuelle modification du droit.

FSA

La notion de « durée déterminée du contrat » doit être remplacée par « durée minimale du contrat ».

Art. 5

BS

1^{er} et 2^e al. : Pour éviter une avalanche de procédures, les oppositions selon le droit actuel ne devraient pas être admises pour les contrats de bail auxquels s'appliqueront désormais l'indexation du loyer. L'adaptation au taux hypothécaire de référence devrait suffire.

NE

Le fait de se fonder sur le taux de référence entraîne une inégalité de traitement, p. ex. entre les bailleurs qui ont procédé à des baisses de loyer et ceux qui ne l'ont pas fait.

PCS

Voir ASLOCA.

PSS

Le PSS rejette l'idée d'un taux hypothécaire de référence fixé par le Conseil fédéral étant donné que, selon les circonstances, le changement de système pourrait entraîner des hausses de loyer importantes.

ASLOCA

L'ASLOCA rejette l'idée d'un taux hypothécaire de référence fixé par le Conseil fédéral étant donné que, selon les circonstances, le changement de système pourrait entraîner des hausses de loyer importantes. Il faudrait que l'on se fonde soit sur le taux hypothécaire de la banque cantonale du lieu pour les anciennes hypothèques en premier rang au moment de l'entrée en vigueur, soit sur la moyenne de ce taux sur les cinq à sept dernières années. En raison de la non-répercussion de baisses antérieures, il convient de choisir la variante la plus favorable pour le locataire. En outre, l'ASLOCA exige que les deux parties contractantes puissent encore invoquer l'absence d'adaptation du loyer au taux d'intérêt de référence à l'occasion d'une modification du loyer intervenant dans les cinq ans après l'entrée en vigueur de la modification législative.

SHEV, CSQI, VZI, AIA, USIE

Le taux de référence doit être fixé dans la loi et peut déjà être calculé aujourd'hui. Un taux moyen à long terme de 4,75% à 5% paraît adapté.

SVIT, CATEF

On peut renoncer à une adaptation de loyer dans la perspective de l'application du nouveau droit étant donné qu'on peut partir du principe que les loyers en cours au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit ne sont pas abusifs et que l'on a procédé aux éventuelles possibilités d'adaptation de loyer. Ceci permettrait de simplifier les choses.

La formulation proposée est insuffisante. Elle ne précise pas quelle procédure respecter pour une adaptation de loyer sur la base de cette disposition transitoire. Elle n'indique pas non plus comment un propriétaire peut se défendre contre une baisse de loyer. La formulation proposée est pour le moins éloignée de l'idée exprimée dans le rapport explicatif, selon laquelle le bailleur pourrait, dans un tel cas, objecter que le rendement est insuffisant.

Art. 5, al. 1

SHEV, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, VZI, Municipalité de Lausanne, FSA, USIE

Lors de l'examen d'une demande de baisse, il faut prendre en considération tous les facteurs de coûts du droit en vigueur (et pas seulement le taux hypothécaire) ainsi que l'invocation reconnue par le Tribunal fédéral de motifs de hausse de loyer absolus.

SHEV, CSQI, VZI

L'al. 1 doit être modifié comme suit : « Pour les contrats de bail qui ont commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la présente modification et auxquels s'appliquent désormais l'indexation du loyer, le locataire peut exiger, lors de la première augmentation selon le nouveau droit, que le bailleur adapte au préalable le loyer aux termes de l'ancien droit. »

SHEV, USIE

Dans les dispositions transitoires aussi, le locataire doit faire la demande d'une éventuelle baisse de loyer.

FRI, les Retraites Populaires

Les intéressés s'opposent au fait que, pour passer au nouveau droit, une adaptation obligatoire du taux hypothécaire de référence établi par le Conseil fédéral soit prévue.

CSQI

La réglementation proposée conduit à une véritable mise sous tutelle et ne peut pas être justifiée au titre de la protection contre les abus.

ASA

La présente disposition est contraire à la logique. Si l'on passe au système d'indexation du loyer, le bailleur devrait pouvoir procéder à une adaptation aux loyers usuels dans la localité et dans le quartier.

Art. 5, al. 3

FRI, Les Retraites Populaires

A la demande des parties, l'adaptation selon le nouveau droit doit être précédée d'un calcul de variation selon le droit actuel tenant compte de l'ensemble des critères relatifs et absolus (art. 269 et 269a CO).

Art. 6

SHEV, CSQI

Supprimer l'al. 2. Pourquoi faut-il introduire ce délai d'une année ?

SVIT Cette réglementation n'est pas pertinente ; il faudrait prendre en considération la situation des coûts lors de la dernière adaptation de loyer.

A l'al. 2, il faudrait expliquer qu'une adaptation de loyer ne peut être effective qu'une année (au plus tôt) après l'entrée en vigueur de la présente modification. L'annonce peut être effectuée au préalable.

FRI Modification rejetée. Elle entraînerait de trop nombreuses augmentations de loyer avant le passage au nouveau droit.

Municipalité de Lausanne

L'application de l'indice, pris en considération au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, est inéquitable.

FSA, ASA

C'est le moment de la dernière détermination du loyer et non celui de l'entrée en vigueur du nouveau droit qui devrait être pris en considération pour la motivation d'une augmentation de loyer.

USIE Supprimer l'al. 2.

Art. 7

SVIT Les parties contractantes devraient avoir la possibilité de convenir par écrit de l'application du nouvel article 253b, al. 2, CO. Cela serait particulièrement bienvenu dans le cas de baux commerciaux.

D. Demandes et propositions complémentaires

- ZH Le rapport explicatif doit être complété. Il devrait présenter les conséquences des propositions de modification sur l'économie en général et sur le niveau des loyers en particulier. Il faudrait également donner des indications concrètes sur les effets du nouveau couplage du loyer avec l'indice suisse des prix à la consommation.
- UR Frais accessoires : UR souhaite une disposition qui précise que les frais accessoires facturés ne peuvent pas excéder de plus de 20% les acomptes versés, à l'exclusion du renchérissement constaté du mazout et des taxes. Il serait également souhaitable de fixer un délai de préemption pour la réclamation des frais accessoires qui n'ont pas été facturés dans un délai d'une année à partir du dernier délai de décompte convenu contractuellement.
- NE Il manque des dispositions transitoires concernant le pouvoir décisionnel des autorités de conciliation.
- NE Art. 274g (compétence en cas d'expulsion) : Les locataires qui contestent une résiliation ne sont pas traités de la même manière que ceux qui renoncent à le faire. S'il n'y a pas contestation, l'autorité de conciliation est compétente ; dans le cas contraire, le dossier est soumis à l'autorité compétente pour les cas d'expulsion. Une harmonisation serait souhaitable.
- PCS Voir ASLOCA.
- PSS, ASLOCA
Ajouter un article 8 aux dispositions transitoires avec le texte suivant :
« Les nouvelles mesures de protection contre les congés sont applicables dès l'entrée en vigueur de la loi, y compris aux procédures pendantes. »
- ASLOCA Art. 257a ss. et art. 4 ss. OBLF, décompte des frais de chauffage :
L'ASLOCA demande une prescription qui prévoit expressément que le bailleur perd son droit d'exiger des frais accessoires s'il n'établit pas de décompte annuel. De plus, il faut préciser que le montant des frais accessoires pouvant être perçu après coup par le bailleur ne doit pas dépasser de plus de 20% les acomptes versés dans la mesure où ils ne se fondent pas sur le renchérissement établi des coûts.
- ASLOCA Art. 271, Contestation de la résiliation donnée par le bailleur : Les locataires doivent pouvoir contester un congé donné par le bailleur qui entend demander un loyer plus élevé au futur locataire. Il en va de même pour les congés notifiés uniquement dans le but de vendre l'objet loué. Dans ce contexte, il serait plus judicieux de favoriser l'acquisition de l'objet par le locataire (droit de préemption).
- SHEV, CSQI, AIA, VZI
A l'art. 269m, il convient d'intégrer un nouvel alinéa précisant explicitement qu'une hausse de loyer paraphée d'une signature fac-similé est valable. Il n'y a aucun inconvénient sur le plan juridique

pour le locataire puisque la protection des locataires ne serait pas touchée. Par contre, pour les gérances qui administrent un grand parc immobilier, l'avantage pratique est indéniable.

Fédération des Entreprises Romandes

La sous-location constitue un marché parallèle malsain qu'il convient de contenir. Elle ne devrait être possible que pendant une absence limitée du locataire principal.

SVIT Il faut établir clairement que plusieurs dispositions (art. 269k CO, p. ex.) ne prendront effet qu'après l'expiration du délai mentionné, qui se rapporte à l'entrée en vigueur de la modification de la loi et non au début de la location.

Centre Patronal, SVR, USPI

Les augmentations de loyer non motivées ou notifiées sans formule officielle ne doivent plus être nulles mais doivent seulement pouvoir être sujettes à contestation. Le locataire doit contester cette augmentation l'année même où elle a été notifiée.

CSQI Il ne faut pas renforcer le régime en vigueur de protection contre les congés.

Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement

Concernant l'art. 253a : A compléter. Il faut préciser que les contrats de location conclus séparément (p. ex. si un garage est loué à part) conservent leur propre destin juridique.

Concernant l'art. 262 : Afin d'éviter les problèmes, il serait recommandé de prévoir l'accord écrit du bailleur en cas de sous-location.

Concernant l'art. 266m : Lorsque la chose louée sert de logement à une famille, il ne faudrait pas qu'un époux puisse résilier le bail sans la signature du conjoint.

AIA Le droit du bail devrait se contenter de légiférer contre les abus au sens de l'art. 109 Cst.

E. Tableaux récapitulatifs

Systeme dualiste

	pour	contre	pas d'avis
ZH	X		
BE			X
LU	X		
GR	X		
VD	X		
GE		X	
PSS		X	
PRD	X		
PDC	X		
UDC	X		
ASLOCA		X	
SHEV	X		
USS	X		
SVIT	X		
Economiesuisse	X		
SwissBanking	X		
FSA	X		

Loyer comparatif

	pour	contre	pas d'avis
ZH		X	
BE			X
LU		X	
GR			X
VD		X	
GE		X	
PSS		X	
PRD	X		
PDC			X
UDC			X
ASLOCA		X	
SHEV	X		
USS		X	
SVIT	X		
Economiesuisse	X		
SwissBanking		X	
FSA		X	

Locaux commerciaux – possibilité de dérogation aux dispositions de protection contre les loyers abusifs

	pour	contre	pas d'avis	demande supplémentaire
ZH	X			A partir de 1'000 m ²
BE			X	
LU	X			A partir d'un loyer annuel de 100'000 francs
GR			X	
VD	X			
GE		X		Event. à partir de 2,5 mio. de chiffre d'affaires ou de 20 employés
PSS		X		
PRD	X			
PDC			X	
UDC			X	
ASLOCA		X		
SHEV	X			
USS			X	
SVIT	X			D'une manière générale, ne pas soumettre les locaux commerciaux à ces dispositions
Economiesuisse	X			
SwissBanking			X	
FSA			X	

Indexation à 80% des locaux d'habitation

	pour	contre	pas d'avis	demande supplémentaire
ZH			X	
BE			X	
LU	X			
GR			X	
VD			X	
GE			X	
PSS	X			60%
PRD	X			100%
PDC	X			
UDC		X		
ASLOCA	X			60% + limite de blocage
SHEV		X		100%
USS	X			70%
SVIT		X		100%
Economiesuisse			X	100%
SwissBanking		X		
SAV		X		

Elargissement du pouvoir de décision des autorités de conciliation

	pour	contre	pas d'avis
ZH	X		
BE	X		
LU	X		
GR	X		
VD	X		
GE		X	
PSS		X	
PRD			X
PDC	X		
UDC			X
ASLOCA	X		
SHEV		X	
USS			X
SVIT		X	
Economiesuisse			X
SwissBanking	X		
FSA	X		

F. Résumé

Vue d'ensemble

D'une manière générale, les participants à la consultation estiment qu'il y a nécessité d'agir et sont entrées en matière sur le projet. Toutefois, différents éléments, parfois essentiels, ont essuyé des critiques plus ou moins fortes. Les objections ont principalement porté sur le loyer comparatif en tant que critère servant à déterminer le caractère abusif d'un loyer ainsi que sur le modèle dualiste. Au sujet de ce dernier, on a fait valoir en particulier qu'il n'offre pas vraiment de choix aux locataires et qu'il nécessite des dispositions complexes.

Certains participants à la consultation ont demandé que l'ouvrage soit remis sur le métier. Toutefois, ils ne s'accordent pas toujours sur la direction à suivre. D'une part, de nombreuses voix se sont élevées pour réclamer une simplification du droit du bail, d'autre part on exige des dispositions complexes et détaillées pour régler ses différents aspects.

Généralités

D'une manière générale, le projet suscite l'approbation d'une grande partie des cantons et des partis. Le PDC et le PEV se sont exprimés en faveur du projet. Le PSS en approuve les grandes lignes mais émet des objections sur des points parfois importants. Le PRD adhère à un système dualiste qui offrira davantage de liberté contractuelle. Certains cantons ont exprimé expressément leur approbation, d'autres le soutiennent avec quelques réserves, à l'instar du canton de Zurich, qui estime qu'il représente une solution praticable mais y apporte des corrections. Les partis ont eux aussi proposé des modifications de toutes sortes.

D'une manière générale, les organisations représentant les locataires ou qui en sont proches sont entrées en matière sur le projet. Pour elles, il y a nécessité d'agir. Une partie des propriétaires accepte le principe de cette révision bien que, selon eux, il n'y ait pas urgence en la matière puisque la plupart des locataires sont satisfaits de leur situation. Le découplage du loyer et du taux hypothécaire, en particulier, donne satisfaction. Des deux côtés, on a proposé des modifications, dans des directions divergentes toutefois. L'ASLOCA (ainsi que le PSS et l'USS) souhaitent une protection accrue des locataires et prônent notamment une extension de la protection contre les congés tandis que les organisations de propriétaires veulent démanteler les dispositions de protection pour que le droit du bail redevienne une simple législation contre les abus.

Sur le principe, les diverses autres organisations consultées approuvent le projet ou, du moins, ne formulent pas directement d'objections. La plupart d'entre elles (Fédération Patronale Romande, Les Retraites Populaires, Association des communes suisses, Union des villes suisses, USECE, ASA, Stadt Zürich Finanzdepartement, ACR, UNES, UBCS) estiment qu'il y a encore possibilité d'améliorer certains points et plaident notamment en faveur d'une simplification du droit du bail. Mais elles demandent aussi souvent que des éléments prévus au niveau de l'ordonnance soit réglés dans la loi, ce qui est quand même un peu contradictoire. Les banques se montrent particulièrement

favorables au découplage du loyer et du taux hypothécaire des banques cantonales.

Certains cantons, avant tout romands (VD, GE), se montrent sceptiques, voire carrément opposés au projet. Certains (p. ex. VS, BS) demandent expressément qu'il soit revu et simplifié.

L'UDC, quant à elle, juge cette révision superflue.

Systeme dualiste

Les avis sur le système dualiste sont très partagés. D'un côté, ses partisans (p. ex. ZH, OW, GR, ZG, NW, AI, PRD, PEV, PLS, les organisations de propriétaires, Fédération Patronale Vaudoise, Municipalité de Lausanne, FSA, SVW, ASA, ACR) relèvent qu'il offre davantage de souplesse et permet de mieux prendre en considération les besoins respectifs des parties contractantes. L'UDC et l'USS estiment qu'il représente un compromis acceptable bien qu'il souffre de lacunes.

D'un autre côté cependant, ses détracteurs font valoir qu'il n'offre pas vraiment de possibilité de choix vu que les propriétaires, en position de force, imposeront la variante la plus favorable pour eux si la situation sur le marché du logement est tendue. Malgré cette réserve, le PDC, p. ex., accepte le système dualiste en l'absence d'une meilleure alternative.

On a fait remarquer de part et d'autre (p. ex. GE, BS) que ce modèle entraînera des complications.

Le PSS et l'ASLOCA rejettent le modèle dualiste en raison de son manque de transparence et de sa complexité.

Indexation du loyer

La grande majorité des cantons, des partis, des organisations de locataires et de propriétaires ainsi que des autres organisations consultées (à l'exception de la BNS) ont accueilli favorablement le modèle d'indexation du loyer. Ils ont souligné en particulier sa simplicité et sa transparence, ainsi que le fait qu'il permet de simplifier le suivi administratif.

Un certain nombre des parties consultées (p. ex. LU, BS, AI, AG, JU) saluent expressément la limitation à 80% du report du renchérissement sur les objets loués. D'autres (PSS, ASLOCA, PCS, HVS, UNES) estiment également que le renchérissement ne doit pas être totalement répercuté mais que l'adaptation à l'indice des prix ne devrait pas dépasser 60%. L'USS plaide pour un report de 70%. Par ailleurs, l'ASLOCA et l'UNES demandent en plus qu'un plafond soit fixé en cas d'inflation forte et durable.

L'autre bord (PRD, SHEV, SVIT, CSQI, AIA, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, USF, Fédération Patronale Vaudoise, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne, SwissBanking, FSA, BNS, ASA, UBCS, USIE) ne voit pas pourquoi le renchérissement ne pourrait pas être répercuté intégralement sur les loyers. Le modèle d'indexation du loyer perdrait sinon tout attrait, selon lui.

Loyer comparatif

La majorité rejette le loyer comparatif en tant que critère en matière d'abus. Aussi bien des cantons que des partis ou des organisations ont exprimé leurs doutes à ce propos. En Romandie en particulier, on craint que cet instrument ne représente un pas en direction de l'étatisation des loyers. Par ailleurs, certains participants à la consultation (p. ex. BS, SO, VS, VD, ZH) restent sceptiques quant à sa faisabilité. Beaucoup pensent que le recensement d'objets locatifs de référence demandera trop de travail et risque d'entraîner des coûts supplémentaires ; d'autres (p. ex. ASLOCA, USS, PSS) ajoutent que le loyer comparatif a déjà été refusé par le peuple lors de la dernière votation.

Par contre, le PRD, le PLS et l'ASH ainsi que les représentants des propriétaires en Suisse allemande (contrairement à leurs homologues romands) ont bien accueilli ce volet du projet.

Rendement brut

Sur le principe, presque personne ne conteste le modèle proposé. Il est expressément approuvé de différents côtés ; la référence à un nouveau taux moyen, en particulier, a convaincu. Seuls les cantons de VD et de GE, ainsi que la BNS, se sont montrés sceptiques.

Certaines adaptations ou précisions ont été souhaitées au niveau de la loi en ce qui concerne les dispositions détaillées relatives au calcul du rendement brut et les notions utilisées.

Locaux commerciaux

Les appréciations varient considérablement à propos de la possibilité de convenir, pour les baux de locaux commerciaux, de la non-application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs. Pour de nombreuses parties consultées, la libéralisation proposée va trop loin. Le PSS et l'ASLOCA en particulier, mais aussi certains cantons, exigent le maintien des dispositions protectrices en vigueur.

D'autres ne s'opposent pas au principe d'une libéralisation, mais considèrent que les PME ont besoin de davantage de protection. Certains ont proposé, ici et là (p. ex. ZH, LU, GE, FER, USAM), d'introduire certains critères de délimitation.

La disposition proposée a reçu l'aval du PRD et du PLS. La majorité des organisations de propriétaires accueille elle aussi favorablement la nouvelle réglementation, un point de vue que partagent en outre les diverses autres organisations consultées (Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne, Union des villes suisses, Stadt Zürich Finanzdepartement, USIE).

Changement de propriétaire

L'ASLOCA et l'USS rejettent ce volet en bloc. Le PLS et le PRD estiment eux aussi qu'il n'est pas pertinent.

Par contre, le PDC, les DS ainsi que les cantons de SO et de BS approuvent la nouvelle réglementation proposée.

Le fait que le nouveau bailleur ne puisse augmenter le loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans a suscité des réactions. Les organisations proches des propriétaires, principalement, (p. ex. SHEV, SVIT, CVCI, SFR, FER, USF, CSQI, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, ASA) contestent cette restriction.

Autorités de conciliation

L'extension de la compétence décisionnelle des autorités de conciliation est approuvée par une nette majorité de cantons (dont ZH, BS, VS, BE, VD et JU) ainsi que par le PDC, le PCS, l'ASLOCA, l'ASA, le Stadt Zürich Finanzdepartement, l'ACR et la Municipalité de Lausanne. On a souvent avancé que cette mesure contribuera au désengorgement des tribunaux.

Certaines parties consultées jugent que la nouvelle disposition ne va pas assez loin. Elles demandent des mesures supplémentaires, p. ex. l'élévation de la valeur litigieuses à 8000 francs ou l'élargissement aux cantons qui disposent d'un tribunal des baux et loyers.

Le PSS se montre sceptique face à l'extension de la compétence décisionnelle. Certains cantons rejettent les nouvelles dispositions : BL, GE et NE en particulier font valoir que l'objet et le but de la procédure actuelle s'en trouveraient modifiés et qu'il n'est pas judicieux de mélanger les compétences de conciliation et de décision. Ce scepticisme est également partagé par des organisations représentant les intérêts des propriétaires (SVIT, SHEV, USF, VZI), qui avancent en particulier que ce nouveau pouvoir décisionnel entraînera des retards considérables et que le calcul de la valeur litigieuse posera des problèmes. Le Gemme, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de Genève, l'USIE et l'SVW se sont également exprimés défavorablement.

Dispositions transitoires

L'ASLOCA, le PSS et le PCS, craignant qu'elle n'entraîne des hausses de loyer, rejettent l'adaptation à un taux hypothécaire fixé par le Conseil fédéral. Parmi les cantons, seul NE a pris position, lui aussi contre un taux de référence fixé par le Conseil fédéral.

La SHEV, la CSQI, VZI, l'USEI et l'AIA proposent de fixer ce taux entre 4,75% et 5%.