

Résumé des résultats

de la procédure de consultation

5 relative à la modification du code des obligations (bail à loyer)

Table des matières

Page

10	1	Introduction.....	3
	2	Participants à la procédure de consultation.....	4
	2.1	Cantons.....	4
	2.2	Partis politiques.....	4
	2.3	Organisations.....	4
15	3	Remarques générales des participants à la consultation	5
	3.1	Cantons.....	5
	3.2	Partis politiques.....	5
	3.3	Organisations.....	6
	4	Propositions et remarques relatives à une sélection de points.....	10
20	4.1	Application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs / surface habitable nette (art. 253b, al. 2).....	10
	4.2	Loyers comparatifs.....	11
	4.2.1	Généralités	11
	4.2.2	Transparence.....	12
25	4.2.3	Fourchette.....	13
	4.2.4	Période d'observation	13
	4.2.5	Objets subventionnés et coopératives.....	13
	4.2.6	Modèle de relevé statistique.....	14
	4.2.7	Relevés statistiques cantonaux	15
30	4.2.8	Critère du loyer usuel dans la localité ou le quartier pour les locaux commerciaux	15
	4.3	Examen du loyer initial.....	16
	4.4	Indexation des loyers.....	16
	4.4.1	Généralités	16
	4.4.2	Définition de l'indice déterminant.....	17
35	4.4.3	Taux de report	17
	4.4.4	Report du renchérissement et adaptation du loyer	18
	4.4.5	Possibilité d'adaptation du loyer en cas de bail de longue durée	18
	4.4.6	Réduction par le Conseil fédéral du taux de report sur les loyers.....	19
	4.5	Prestations supplémentaires du bailleur.....	19
40	4.6	Dispositions concernant les bailleurs de logements d'utilité publique.....	21

	4.7	Droit formel.....	21
	4.8	Dispositions transitoires	22
	4.9	Propositions complémentaires et points divers.....	23
5	4.9.1	Changement de propriétaire	23
	4.9.2	Loyer échelonné	23
	4.9.3	Loyer basé sur le chiffre d'affaires	24
	4.9.4	Formule	24
	4.9.5	Signature fac-similé	24
10	4.9.6	Autorités de conciliation	25
	4.9.7	Autres points	25
5		Résumé	25
	5.1	Remarques générales.....	25
	5.1.1	Application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs	26
	5.1.2	Loyers comparatifs.....	26
15	5.1.3	Examen du loyer initial.....	27
	5.1.4	Indexation des loyers.....	27
	5.1.5	Prestations supplémentaires du bailleur	28
	5.1.6	Dispositions concernant les bailleurs de logements d'utilité publique	28
	5.1.7	Dispositions transitoires	28
20	5.1.8	Propositions complémentaires et points divers	28

1 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). Or, même après l'entrée en vigueur du nouveau droit, des voix se sont régulièrement élevées pour réclamer des modifications. Les bailleurs l'ont déclaré trop restrictif et ne tenant pas assez compte de leurs intérêts. De leur côté, les associations de locataires ont réclamé des changements allant dans le sens d'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. Adopté le 13 décembre 2002 par le Parlement, celui-ci prévoyait une modification du droit du bail dans le code des obligations. Il proposait la suppression du couplage avec le taux hypothécaire et l'adaptation des loyers en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le caractère abusif d'un loyer ne devait plus être examiné sur la base du rendement excessif, mais en se fondant sur le principe du loyer comparatif.

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 un référendum.

En décembre 2005, le Conseil fédéral a lancé une nouvelle procédure de consultation relative au projet de modification du titre du code des obligations relatif au bail à loyer. Le projet était basé pour l'essentiel 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. Les participants à la consultation ont certes approuvé dans leur majorité la nécessité d'une révision, mais ont toutefois jugé trop complexe le projet dans son ensemble. Etant donné que les points de vue des associations directement concernées divergeaient diamétralement sur des questions fondamentales, le Conseil fédéral a décidé, le 29 septembre 2006, de ne pas poursuivre, dans un premier temps, la révision du droit du bail au niveau de la loi.

La solution s'est portée sur une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), que le Conseil fédéral a approuvée le 28 novembre 2007. Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, cette modification prévoit entre autres que les adaptations de loyer sont fondées sur le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse (et non plus sur le taux hypothécaire variable des différentes banques cantonales ou des établissements dominant le marché hypothécaire). Par ailleurs, les améliorations énergétiques apportées au bâtiment justifient une adaptation de loyer au même titre que les travaux créant une plus-value.

Il est apparu, lors des travaux de révision de l'OBLF, qu'il ne serait pas possible de résoudre les problèmes de fond du droit du bail ; aussi différents milieux ont-ils insisté pour que l'on procède à une nouvelle tentative de révision, plus générale, de la loi. Le 1^{er} mars 2007, une discussion a eu lieu entre la cheffe du Département fédéral de l'économie (DFE) et les associations de propriétaires et de locataires. Elle a débouché sur la constitution d'un groupe de travail composé des représentants des différents groupes d'intérêt, qui a été chargé de préparer des modifications au niveau de la loi en complément à la révision de l'ordonnance. Le groupe a présenté des propositions sur lesquelles les associations de locataires et de bailleurs se sont accordées pour l'essentiel lors de la séance finale du 13 novembre 2007.

Ce compromis a été rendu possible uniquement parce que toutes les parties ont accepté de revoir, sur de nombreux points, les positions apparemment intangibles sur lesquelles elles campaient fermement jusqu'alors. La solution adoptée par les parties prenantes à la négociation prévoit de découpler les loyers des taux hypothécaires. Le passage du système du loyer basé sur les coûts à l'indexation des loyers simplifie le droit du bail et contribue à diminuer notablement la charge administrative. Dans le prolongement de l'accord intervenu entre les associations, le DFE a rédigé un projet de loi qu'il a mis en consultation au sein de l'administration en février 2008.

Le 27 février 2008, le Conseil fédéral a confié le soin au DFE de mettre en consultation le projet de révision du droit du bail dans le code des obligations. Tous les gouvernements cantonaux, treize partis politiques, les trois associations faîtières nationales des bailleurs de logements d'utilité publique, les associations des communes, des villes et des régions de montagne, huit associations faîtières de l'économie et 56 autres organisations, dont l'ensemble des associations de locataires et de bailleurs,

ont été invités à participer à la procédure de consultation, qui a pris fin le 31 mai 2008 et donné lieu à 89 prises de position (25 cantons, 8 partis politiques, 51 organisations, 5 particuliers).

2 Participants à la procédure de consultation

2.1 Cantons

5 Tous les cantons sauf Glaris.

2.2 Partis politiques

	Parti démocrate-chrétien suisse	PDC
	Parti chrétien-social	PCS
	Parti évangélique suisse	PEV
10	Parti radical-démocratique suisse	PRD
	Parti écologiste suisse	PES
	Parti libéral suisse	PLS
	Union démocratique du centre	UDC
	Parti socialiste suisse	PSS

2.3 Organisations

15	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband	SMV
	Association suisse des locataires	ASLOCA
	Associazione Svizzera Inquilini	ASI
	Société suisse des propriétaires fonciers	HEV Suisse
20	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
25	Aargauische Industrie- und Handelskammer	AIHK
	Association suisse pour l'habitat (section romande)	ASH (section romande)
	Association de défense et de détente des retraités	AVIVO Suisse
	Association suisse des organisations de femmes	alliance F
	Centre patronal	
30	Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
	Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève	CBL Genève
	Association faîtière des organisations familiales – Pro Familia Suisse	Pro Familia
	Association faîtière des sociétés publiques des femmes suisses	SGF
	Organisation nationale de la construction	constructionsuisse
35	Juristes démocrates de Suisse	JDS
	economiesuisse	
	Fédération des entreprises romandes	FER
	Fédération romande des consommateurs	FRC
	Frauenzentrale Graubünden	
40	Glarner Handelskammer	
	Union intercantonale de réassurance	UIR
	RBA-Holding	
	Fédération suisse des avocats	FSA
	Union patronale suisse	UPS
45	Association suisse des banquiers	SwissBanking
	Société suisse des entrepreneurs	SSE
	Association des communes suisses	
	Union syndicale suisse	USS
	Union suisse des arts et métiers	USAM
50	Association suisse des invalides	procap
	Banque nationale suisse	BNS

	Union des villes suisses	
	Union suisse des fiduciaires.....	USF
	Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété	ASCP
	Association suisse pour l'habitat	ASH
5	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
	Département des finances de la Ville de Zurich.....	Ville de Zurich
	Fondation pour la protection des consommateurs	Protection des consommateurs
10	Association des investisseurs immobiliers	AIA
	Union des banques cantonales suisses.....	UBCS
	Union des étudiant-e-s de Suisse	UNES
	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie	AEAI
	Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen	VZI
15	Zürcher Handelskammer.....	ZHK

Particuliers : cinq prises de position

20 3 Remarques générales des participants à la consultation

3.1 Cantons

Le projet de loi proposant le passage au principe de l'indexation des loyers a reçu un bon accueil auprès de la quasi-totalité des cantons. Le découplage des loyers de l'évolution du taux hypothécaire a été bien reçu et leur adaptation à l'indice suisse des prix à la consommation a été jugée pertinente.

- 25 Cette adhésion ne porte pas seulement sur le changement de système en lui-même, mais aussi sur les différentes dispositions du projet. Les critiques émises portent principalement sur la mise en œuvre du système des loyers comparatifs et sur le mécanisme de répercussion et son étendue lors de l'adaptation à l'indice des prix à la consommation, à l'égard desquels certains cantons romands et cantons urbains se montrent passablement réservés. Les réserves émises par le canton de Neuchâtel
- 30 conduisent à une appréciation négative pour sa réponse. D'aucuns souhaitent que l'on approfondisse certains points.

3.2 Partis politiques

PDC

- 35 Le PDC accueille favorablement les modifications proposées par le Conseil fédéral, qui sont fondées sur un compromis négocié par les organisations de locataires et de bailleurs. Il estime que le découplage proposé des loyers du taux hypothécaire et la référence à l'évolution de l'indice des prix à la consommation sont inéluctables.

PCS

- 40 Le PCS Suisse juge important et correct de changer le système qui règle l'adaptation des loyers dans le droit du bail. A son sens, le couplage au taux hypothécaire, en place aujourd'hui, n'est pas concluant. Il estime que lier l'adaptation des loyers à l'indice des prix à la consommation est une bonne solution en soi, mais elle n'est pas encore pleinement satisfaisante.

PEV

- 45 Le PEV est favorable au découplage des loyers du taux hypothécaire que propose le Conseil fédéral et à la solution consistant à lier les loyers à l'indice des prix à la consommation.

PRD

- 50 Le PRD se félicite de l'entente intervenue en novembre 2007 entre les locataires et les bailleurs sur les points essentiels de la révision du droit du bail. Il estime très judicieux de découpler les loyers des taux hypothécaires et voit, dans la volonté de les adapter à l'indice des prix à la consommation, une manière de simplifier le droit du bail, de rendre l'évolution des loyers plus transparente et de contribuer ainsi à une baisse des prix.

PES

Aux yeux des Verts, un loyer basé sur les coûts, allégé et clairement défini, demeure le seul modèle permettant une fixation correcte des prix des loyers. Le découplage des loyers des taux hypothécaires à nouveau proposé aujourd'hui emporte donc leur adhésion uniquement à la condition qu'il soit en mesure de freiner la progression du prix des loyers, voire de la stopper. Les Verts relèvent, au chapitre des points positifs, que le fait d'adapter les loyers à l'indice des prix à la consommation permet d'éviter les fluctuations importantes et difficilement prévisibles.

PLS

Le PLS approuve pleinement les orientations générales du projet et ne souhaite pas remettre en cause le compromis consenti par les deux partenaires associatifs. Il se félicite que les loyers soient enfin découplés du taux hypothécaire de référence, que l'examen du caractère potentiellement abusif du loyer ne soit possible que pour le loyer initial et que l'évolution du loyer en cours de bail dépende essentiellement de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

UDC

L'UDC réclame un système dans lequel le jeu du marché puisse s'opérer librement. Elle demande à l'Etat d'intervenir le moins possible à titre de régulateur et d'édicter un minimum de prescriptions. L'UDC vise donc une législation permettant de s'affranchir des entraves bureaucratiques que crée le droit du bail actuel et de mettre en place les conditions propres à favoriser les investissements. Elle rejette le projet de révision, arguant qu'il ne permet pas d'atteindre cet objectif.

PSS

Le PSS réserve un bon accueil, sur le fond, aux modifications du droit du bail proposées. Il estime que le découplage des loyers des taux hypothécaires est une étape importante dans la perspective d'une fixation des loyers pertinente et loyale. Il voit également d'un bon œil l'indexation et la simplification générale qu'introduit le système, tout en formulant des réserves sur les points de détail.

3.3 Organisations

SMV / ASLOCA / ASI, USS

Ces organisations saluent à la fois les efforts consentis en vue de simplifier le droit du bail et le changement de système (le découplage des loyers de l'évolution du taux hypothécaire et leur indexation sur l'indice suisse des prix à la consommation). Par ailleurs, la suppression de la possibilité pour un acquéreur d'adapter, après l'achat d'un immeuble, les loyers selon la méthode absolue et le maintien de la possibilité de contester le loyer initial ont été accueillis positivement. Il reste toutefois plusieurs points de détail à régler et à examiner sur le plan des effets.

USS

L'USS salue les efforts déployés en vue de parvenir à un accord entre les associations de locataires et de bailleurs et se range à l'avis de la SMV, de l'ASLOCA et de l'ASI.

HEV Suisse

HEV Suisse privilégie les loyers purement fondés sur le marché et ne voit pas la nécessité de modifier à tout prix le droit du bail, car les règles, fussent-elles compliquées, ont fini par s'imposer dans la pratique et sont suffisamment connues. L'équilibre politique étant fragile en la matière, elle estime qu'une modification du droit du bail ne saurait être envisagée qu'à la faveur d'un système recueillant l'adhésion d'une majorité. Or, pour parvenir à la solution qui est proposée, bailleurs et locataires ont dû consentir à des compromis. Ce n'est que dans le cadre de cette solution globale que HEV Suisse approuve le passage au système de l'indexation des loyers et leur découplage des taux hypothécaires. Si cette solution ne réunit pas une majorité solide, HEV Suisse ne soutient pas le nouveau projet de révision ni, en particulier, le changement de système.

SVIT, CATEF

La SVIT soutient le compromis, équilibré et négocié dans le cadre du groupe de travail, à la condition cependant qu'aucune modification ne soit apportée à la solution globale. Ce sont notamment les locataires qui ont vivement appelé de leurs vœux le changement de système ; la SVIT et les autres organisations de bailleurs ne le réclamaient pas. Le changement de système n'est acceptable que si l'indexation des loyers intervient à 100 %. Cette indexation intégrale constitue la pièce maîtresse du compromis.

VZI

La VZI partage entièrement l'avis de la SVIT, qu'elle complète de quelques précisions.

USPI

- 5 Le projet a reçu un accueil en grande partie favorable. Les remarques formulées portent sur les dispositions de détail et l'exigence de ne pas s'écarter du compromis négocié par le groupe de travail.

FRI

- 10 La FRI juge équilibré le projet de loi, qui est fondé sur le compromis adopté, et l'approuve dans les grandes lignes. Toutefois, quelques points ne peuvent être considérés isolément.

FER

- 15 La FER réserve un bon accueil au projet proposé, qu'elle juge équilibré. Elle approuve le découplage du taux hypothécaire et l'indexation à 100 % des loyers sur l'indice suisse des prix à la consommation. Par contre, le système des loyers comparatifs est encore trop nébuleux, à ses yeux, et doit, à l'instar d'autres dispositions, être expliqué plus en détail ou amélioré.

AIA

- 20 Pour l'AIA, il est urgent de réviser le droit du bail. L'association estime judicieux de découpler les loyers des taux hypothécaires et correct de les lier à l'indice des prix à la consommation. Le projet, qui s'appuie sur un compromis négocié entre les associations de bailleurs et de locataires, est, à son sens, équilibré dans l'ensemble, même s'il ne répond pas aux souhaits formulés par l'AIA. Il ne serait pas donc prudent de détacher certains éléments pour les renégocier. Le système des loyers purement fondés sur le marché demeure l'objectif à long terme.

ASH

- 25 Le projet reçoit un accueil favorable de l'ASH parce qu'il permet de simplifier le système. Toutefois, l'association demande que les dispositions concernant les bailleurs de logements d'utilité publique soient réglées de manière précise dans l'ordonnance.

ASH (section romande)

- 30 La section romande de l'ASH salue le projet et aimerait que les dispositions relatives aux bailleurs de logements d'utilité publique trouvent concrétisation.

ACR

- 35 L'ACR réserve un accueil positif à la révision proposée, notamment aux dispositions spéciales relatives aux bailleurs de logements d'utilité publique.

HVS

- 40 La HVS adhère au compromis, mais estime qu'un loyer purement basé sur les coûts, calculé au plus proche de la réalité, serait plus approprié. Elle demande des améliorations concernant certains points essentiels.

AVIVO suisse

- 45 L'AVIVO suisse ne souhaite pas le maintien du statu quo, arguant de la difficulté des banques à déterminer un taux hypothécaire de référence correspondant à la réalité. Elle n'est toutefois pas satisfaite des solutions proposées et exprime son inquiétude face aux nouveautés envisagées. Selon elle, le souci de favoriser les propriétaires sur le plan de la rentabilité s'exerce au détriment de ceux qui occupent depuis longtemps leur logement, une situation qui s'aggraverait dans les régions où sévit une pénurie de logements.

AIHK

- 55 L'AIHK approuve les modifications proposées à la condition que le projet qui sera issu de la procédure de consultation restitue le texte équilibré négocié par les associations et ne soit pas remanié unilatéralement. Elle applaudit tout particulièrement le découplage des loyers des taux hypothécaires.

constructionsuisse

- 60 L'association faîtière plaide en faveur d'un droit du bail le plus proche possible du marché. Bien que le projet soit très éloigné de ce postulat, elle estime qu'il mérite d'être approuvé sur le fond car il est basé sur un compromis négocié entre les organisations de bailleurs et de locataires. Le passage à l'indexation des loyers pourrait contribuer à alléger la charge administrative.

Centre patronal

Le Centre patronal approuve les grandes lignes du projet.

CVCI

La CVCI est très largement favorable à cette révision du droit du bail, qui propose une adaptation simple des loyers à l'indice des prix à la consommation. Elle rajoute que le nouveau système induira certes des augmentations régulières, mais qu'elles seront prévisibles et correspondront à l'évolution générale des coûts et des salaires.

CBL Genève

La CBL exige la transparence du système des statistiques hédoniques, si celui-ci devait être retenu.

SGF, section grisonne

Le passage à l'indexation des loyers sur l'indice des prix à la consommation reçoit un écho favorable, quoique assorti de réserves. Simplifier les adaptations de loyer facilite le calcul du budget des ménages, dans lequel les dépenses consacrées au loyer représentent toujours l'un des postes principaux.

JDS

Les JDS estiment que le changement de système proposé pour l'adaptation des loyers se justifie dans les grandes lignes. Toutefois, ils jugent nécessaire de préciser davantage la réglementation sur divers points, car ni les salaires ni les rentes des locataires ne sont adaptés au renchérissement. Ils proposent en outre d'élever la limite prévue dans le cas où le renchérissement serait marqué.

economiesuisse

Economiesuisse réserve un accueil favorable à la révision du droit du bail. A ses yeux, le projet soumis à la consultation s'appuie sur un accord des principales associations et peut être qualifié de bon compromis. Elle y adhère à la condition que le projet qui sera issu de la procédure de consultation restitue le texte équilibré négocié par les associations et ne fasse pas l'objet d'un remaniement unilatéral.

Glarner Handelskammer

La Chambre de commerce glaronnaise est favorable à la solution globale si celle-ci ne subit plus aucune retouche. Elle estime nécessaire de veiller à simplifier au maximum les modalités d'exécution de la loi.

UIR

L'UIR approuve les grandes lignes du projet.

procap

Procap se rallie à la prise de position de l'ASLOCA, en soulignant la grande précarité qui caractérise la situation en matière de logement des personnes handicapées – principalement les rentiers AVS et AI –, les loyers des appartements adaptés à leurs besoins étant bien plus élevés. Elle espère que la mise en œuvre du projet permettra d'atténuer l'augmentation des prix des loyers.

Pro Familia

Pro Familia estime que la solution présentée dans l'actuel projet, consistant à découpler le loyer des taux hypothécaires, répond mieux à son attente. Elle salue particulièrement le fait que les augmentations de loyer soient liées à l'indexation du coût de la vie et non plus aux variations des taux hypothécaires.

RBA-Holding

RBA-Holding soutient la prise de position de SwissBanking et salue notamment le découplage des loyers des taux hypothécaires.

FSA

La FSA émet des réserves sur la constitutionnalité du projet mis en consultation : elle se demande, premièrement, si le projet répond au mandat que confère l'art. 109 Cst. à la Confédération et, deuxièmement, s'il ne restreint pas d'autres principes fondamentaux tels que la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), la liberté économique (art. 27 Cst.) ou la liberté de contracter (art. 19 CO) de manière contraire à la Constitution.

Il y a de forts risques, selon elle, que le système prévu par les dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs produisent, pour les locataires, des effets allant à l'encontre de ceux escomptés. Lorsqu'il ne sera plus possible de faire valoir des adaptations du bail en cours parce que

obligations (bail à loyer)

les conditions du marché ont changé, les propriétaires pourraient faire davantage usage que dans le droit actuel de la résiliation de bail comme moyen d'optimiser le revenu. Il pourrait également arriver qu'ils ne concluent plus que des contrats pour une durée déterminée, c'est-à-dire des contrats qui prendraient fin à une date préalablement fixée, sans que l'on doive passer par la procédure de résiliation. La FSA exprime également son scepticisme à l'égard du modèle des loyers comparatifs.

Swissbanking

L'Association suisse des banquiers soutient la solution du découplage des loyers des taux hypothécaires, jugeant que le modèle proposé est plus simple et plus transparent. Celui-ci n'est pas totalement basé sur le marché, ce qui serait nécessaire pour inciter à construire des logements en suffisance à long terme.

SSE

Aux yeux de la SSE, le passage à l'indexation des loyers est acceptable uniquement s'il s'opère dans le cadre des dispositions transitoires et si le taux de report de 100 % est soumis une nouvelle fois à un examen critique.

Association des communes suisses

L'Association accueille favorablement le projet de révision du droit du bail, avec le passage aux loyers indexés et comparables pour les logements et le découplage des loyers des taux hypothécaires qu'il propose. Elle estime que ce projet, qui s'appuie sur l'accord des principales associations, est une bonne solution de compromis.

BNS

La BNS soutient le projet de révision du droit de bail et, en particulier, la proposition d'une indexation des loyers sur l'indice suisse des prix à la consommation. Elle estime que la solution n'est certes pas idéale en raison des distorsions qu'elle peut amener, mais qu'elle est néanmoins acceptable en tant que compromis et qu'elle représente un progrès très significatif par rapport à la situation actuelle. Toutefois, la BNS ne soutient cette proposition qu'à la condition explicite que l'indexation soit intégrale, et ce, sans exception.

Union des villes suisses

L'Union des villes suisses salue l'orientation de la révision du droit du bail qui est proposée, précisant que le passage aux loyers indexés et comparables pour les logements et le découplage des loyers des taux hypothécaires permettent de simplifier dans une large mesure les règles régissant la fixation des loyers.

USF

L'USF estime que le projet de révision tient équitablement compte des intérêts des bailleurs et des locataires. Selon elle, il simplifie le droit du bail et rend les adaptations de loyer plus transparentes. De plus, il permet de stabiliser l'évolution des loyers de façon appropriée. L'USF désapprouve toutefois le modèle du loyer comparatif.

USECE

L'USECE adhère au projet de révision du droit du bail qui est proposé.

ASA

L'ASA approuve les grandes lignes du projet, car il reflète la tentative louable de rallier les différents intérêts à une solution de compromis.

Ville de Zurich

La Ville de Zurich salue le fait que les partenaires sociaux aient pu s'accorder sur un droit du bail simplifié et équilibré sur le plan social.

AEAI

L'AEAI approuve les grandes lignes du projet.

UBCS

L'UBCS se réfère à la prise de position de Swissbanking et soutient les modifications du code des obligations qui sont proposées.

UNES

Pour l'UNES, la possibilité de contester le loyer initial et le passage à l'indexation des loyers sur l'indice des prix à la consommation sont de bons moyens pour freiner la montée du prix du logement.

5 ZHK

La Chambre de commerce zurichoise accueille positivement le projet de révision, avec le découplage des loyers des taux hypothécaires proposé, qu'elle juge équilibré. Elle souligne que le passage à l'indexation des loyers sur l'indice des prix à la consommation simplifie le droit du bail. Par ailleurs, on introduit logiquement un instrument de comparaison des loyers axé sur le marché qui permet de contrôler les loyers initiaux.

4 Propositions et remarques relatives à une sélection de points

4.1 Application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs / surface habitable nette (art. 253b, al. 2)

15

ZH, SZ, BS, AG, GR, HEV Suisse, AIA, ASH, ACR, USAM, USECE

Il n'y a pas de définition générale valable pour la surface habitable nette, d'où la nécessité de préciser cette notion. L'AIA et l'USECE proposent le calcul basé sur la norme SIA. L'USECE plaide pour une définition plus précise dans l'OBLF.

20

ZH, SZ, BS, AG, GR, ACR, ASA

Il convient de préciser la notion de « luxe ».

25

ZH, SZ, ZG, BS, SH, AG, VD, VS, HEV Suisse, USPI, SVIT, FRI, FER, AIA, ASH, ACR, Centre patronal, CVCI, SSE, constructionsuisse

Tous approuvent le remplacement du nombre de pièces par la surface habitable nette (150 m²).

30

ACR

L'application de la disposition pourrait créer des difficultés parce que, très souvent, la surface habitable exacte n'est pas connue ou ne l'est que de manière approximative.

LU

Il convient de maintenir la définition utilisée jusqu'ici, qui n'a pas posé de problèmes.

35

SZ, ZG, BS, Union des villes suisses, Ville de Zurich

Il conviendrait d'examiner si une surface de 180 m² ne serait pas plus pertinente.

Association des communes suisses

40

Proposition est faite de définir cette délimitation sur la base d'autres critères, par exemple le prix du loyer au m².

SG, SVIT, AIA, USAM, Union des villes suisses, Ville de Zurich

Il faut supprimer le terme « de luxe » et ne mentionner que la surface habitable nette.

45

FSA

Les raisons justifiant les modifications proposées sont claires. Aussi la FSA suggère-t-elle de renoncer au critère « qualitatif », c'est-à-dire de supprimer le terme « de luxe » ; une surface habitable nette de plus de 150 m² dénote en effet un certain luxe qui donne à penser que locataire n'a pas besoin de protection sociale.

50

CATEF

Le juge devrait, dans certains cas, disposer d'un pouvoir d'appréciation, par exemple en tenant compte également du standing du logement.

SVIT, AIA, ASA

Les loyers des locaux commerciaux ne doivent pas être soumis aux dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs. L'AIA estime qu'il doit au moins être possible de le convenir par contrat.

5

USAM

Les locaux commerciaux de plus de 150 m² ou dont le loyer excède 5000 francs par mois ne devraient pas non plus être soumis aux dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs.

10

FSA

Il faut se demander si certains contrats de bail commercial ne devraient pas être exclus du champ d'application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs. L'expérience montre que les locataires de locaux commerciaux préfèrent les contrats de bail conclu pour plusieurs années, tandis que les propriétaires y sont disposés uniquement lorsqu'ils ont la possibilité d'adapter le loyer en fonction des conditions du marché.

15

4.2 Loyers comparatifs

4.2.1 Généralités

ZH, SZ, BS, AG, GE, JU, UBCS, JDS

L'instrument suscite des réserves quant à savoir s'il est suffisamment précis et s'il permet de répertorier les différents appartements avec suffisamment de précision.

20

TI, SMV / ASLOCA / ASI, USS, USPI

Le modèle n'est pas encore au point et doit faire l'objet d'examen et de tests approfondis.

25

BE, NE

Plusieurs points restent ouverts. NE critique le fait que le Conseil fédéral reçoive un pouvoir sans base légale précise et BE suggère de ne mettre en vigueur l'art. 269 qu'avec l'ordonnance d'exécution pour éviter toute insécurité juridique.

30

SMV / ASLOCA / ASI, FRI, FER

Le groupe de travail actuel devrait rester en place pour se pencher sur les questions soulevées. Les dispositions de l'ordonnance revêtiront beaucoup d'importance vu que la formulation de certains passages de la loi est très générale. Les règles importantes sur le plan politique doivent figurer dans la loi et pas uniquement dans l'ordonnance.

35

CATEF

La CATEF est favorable au régime introduit par l'art. 269 P-CO.

40

HEV Suisse, SVIT, FRI, AIA

Dans le système de loyer indexé proposé, il est logique de définir les abus grâce au loyer comparatif. Les modèles hédoniques se sont avérés concluants.

CVCI

La CVCI n'a jamais été favorable à cette statistique des loyers ; elle préfère néanmoins cette méthode à celle du rendement excessif, qui suscite beaucoup plus de controverses. La CVCI propose de mettre sur pied un groupe de suivi pour la mise en place de ce système de loyers d'objets comparables.

45

FSA

La FSA émet des réserves de principe au sujet des dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs, fondées sur des relevés statistiques.

50

USF

L'USF n'est pas favorable aux loyers comparatifs.

55

PSS

La limite supérieure pour la fixation des loyers résulte d'une fourchette de 90 %. Il est difficile d'évaluer les incidences, d'où la nécessité d'approfondir la question. Il conviendrait d'examiner s'il faut

s'en tenir à un modèle de calcul des loyers initiaux qui écarte les revenus excessifs, en le concevant de manière plus simple qu'il ne l'est actuellement.

De manière générale, le système des loyers comparatifs pour les logements locatifs n'est pas encore au point et doit être approfondi.

5

SGF, Frauenzentrale Graubünden

Pour les locataires, les loyers comparatifs permettent de contester plus facilement les loyers initiaux. Il manque toutefois un mécanisme de frein. Les loyers comparatifs permettent aux bailleurs de réaliser des revenus excessifs. La section grisonne de la SGF propose donc, en cas de doute, de donner la possibilité aux locataires d'exiger du bailleur la présentation détaillée du rendement net de l'immeuble, ce qui permettra de rectifier le loyer en conséquence en dérogeant aux valeurs relevées dans le cadre du traitement statistique.

10

Pro Familia

15

Un monitoring du marché du logement devrait être introduit pour rendre compte de la spécificité liée aux appartements familiaux.

AIHK, economiesuisse

20

Le système des loyers indexés exige une base de comparaison adaptée au marché. Par conséquent, il convient de rejeter un système qui serait fondé en fin de compte sur des loyers initiaux fixés par l'Etat.

ASA

25

Le projet de loi ne précise pas si, pour les loyers comparatifs, on parle de loyer net ou de loyer brut.

USAM

30

Le message du Conseil fédéral devra expliquer de manière simple et transparente la méthode scientifique utilisée pour la comparaison. Le principe du maintien du groupe de travail devrait être inscrit dans la loi et le fonctionnement de ce dernier mentionné dans l'ordonnance.

NE

35

Si les locataires font très peu usage de la possibilité qu'ils ont de contester les loyers initiaux, les loyers comparatifs reposeront sur des loyers généralement abusifs.

SMV / ASLOCA / ASI

Dans les agglomérations urbaines frappées depuis longtemps par la pénurie du logement, il faut adopter une approche différenciée pour éviter un gel des prix à un niveau très élevé.

40

Swissbanking

En ce qui concerne le modèle des loyers comparatifs, il s'agit d'assurer l'indépendance du système en veillant à en confier l'exécution à deux organisations distinctes au minimum.

FRI, FER, PLS, CVC

45

Il est nécessaire d'actualiser les statistiques tous les trimestres (PLS : plusieurs fois par an).

SVIT, AIA

Il faut disposer de statistiques que l'on aura actualisées au moins une fois par an.

50

VD

Les frais découlant de la comparaison des loyers ne doivent pas être assumés par les cantons.

4.2.2 Transparence

ZH, SZ, BL, GR, TG, VD, VS, NE, ASH, UBCS, Centre patronal, JDS, Union des villes suisses, ASA, Ville de Zurich, PES, PLS, PSS, CBL Genève, SMV / ASLOCA / ASI, USPI

55

Il est proposé de faire des loyers comparatifs un instrument public et de permettre aux bailleurs et aux locataires d'y accéder ; il ne faudrait pas en limiter l'accès aux autorités de conciliation et aux tribunaux.

ZG

60

ZG plaide explicitement en faveur d'un instrument réservé uniquement aux autorités de conciliation.

FRI

Il faut régler dans la loi l'accès à l'instrument, qu'il soit généralisé ou limité.

4.2.3 Fourchette

SBV

5 La solution consistant à prévoir une fourchette déterminante est judicieuse.

SVIT, AIA

La fourchette de 90 % faisant partie intégrante du compromis négocié, elle ne doit pas être réduite.

10 PSS

La fourchette de 90 % semble très élevée.

PES

15 Il faut fixer la fourchette des loyers jugés non abusifs à 80 %. La fourchette proposée (90 %) donne un taux d'abus moyen de seulement 5 %. Pour les Verts, ce résultat, trop faible, est de nature à dissuader le locataire de contester le loyer dans de très nombreux cas.

FSA

20 Il est difficile de comprendre pourquoi les 5 % de loyers situés dans le segment de prix le plus élevé devraient être en soi abusifs.

Swissbanking

25 Il y a lieu d'examiner la mesure dans laquelle la possibilité de contester les 5 % les plus élevés des loyers comparatifs influence la valeur moyenne.

HVS

30 La marge supérieure de la fourchette est 30 % plus élevée que la valeur moyenne. A titre d'exemple, un appartement dont le loyer mensuel s'élève à 1800 francs pourrait tout aussi bien être loué 2300 francs par mois sans que le locataire ne puisse s'y opposer. Cette situation permet des rendements excessifs et produit un effet de spirale sur les loyers. Il faut mettre en place un mécanisme de frein permettant de fixer le loyer initial sur la base des coûts effectifs.

4.2.4 Période d'observation

ZH

35 Il est judicieux de tenir compte des loyers actuels des baux conclus durant les cinq ans précédant le relevé statistique.

HEV Suisse, SVIT, FRI, AIA

40 La période maximale de cinq ans prise en compte pour les baux a été acceptée dans le cadre du compromis, mais il aurait été plus approprié de la restreindre à deux ou trois ans.

FSA

45 L'instrument des loyers comparatifs n'étant applicable que pour contester un loyer initial, la période de cinq ans précédant la date du relevé statistique, prise en compte pour les loyers comparatifs, paraît trop longue. Elle devrait être réduite à deux ou trois ans.

ZG, PES

Il faudrait prendre en compte les loyers des sept dernières années, et non des cinq. C'est une période qui correspond à la durée moyenne de rotation des locataires.

50 SVIT, AIA

Il faut préciser dans la loi (AIA: dans l'ordonnance) que la statistique doit recenser les loyers actuels et non ceux en vigueur lors de la conclusion du contrat cinq ans plus tôt.

CVCI

55 La statistique doit relever les loyers effectivement payés.

4.2.5 Objets subventionnés et coopératives

HEV Suisse, SVIT, USPI, FRI, AIA, SSE, USAM, constructionsuisse

S'agissant du pool de données, on doit prendre en compte uniquement les objets loués conformément aux lois du marché, et donc écarter les appartements loués par les pouvoirs publics ou bénéficiant

d'une aide quelconque, y compris les appartements en coopérative. Cette précision doit figurer explicitement dans la loi.

CVCI, GR, Centre patronal

5 La statistique ne doit pas tenir compte des loyers bénéficiant d'aides publiques.

SH

Les appartements subventionnés et loués par la collectivité ne doivent pas être pris en compte.

10 FSA

La règle disposant qu'il ne faut pas prendre en compte dans les bases de données les loyers faisant l'objet d'aides financières publiques devrait figurer dans le texte de la loi. Elle devrait également s'appliquer de manière générale aux objets loués par les pouvoirs publics et à tous les appartements en coopérative.

15

SMV / ASLOCA / ASI

Il faut se montrer très restrictif en excluant certains types d'appartements de la statistique.

PSS

20 Si l'on souhaite corriger les effets de la fourchette de 90 %, il convient, si possible, d'introduire les loyers de tous les appartements de qualité comparable dans la base de calcul, y compris les logements des coopératives.

ZH

25 Il est important d'inclure sans restriction les appartements des bailleurs d'utilité publique dans la statistique.

BS, Association des communes suisses, Union des villes suisses, Ville de Zurich

30 La statistique devrait intégrer les appartements en coopérative qui ne sont pas subventionnés (dans le canton de BS, 12,5 % des logements locatifs sont des appartements en coopérative).

4.2.6 Modèle de relevé statistique

VS, GE, SMV / ASLOCA / ASI, USPI, FRI, FER, Association des communes suisses, Centre patronal, CVCI, PLS

35 Proposition est faite de supprimer l'adjectif « nationale » à l'art. 269, al. 2. Le Centre patronal estime difficile de comparer de manière équitable des loyers à Genève, Zurich ou Delémont par exemple.

ZH, SZ, BS, AG, GE, JU, UBCS, JDS

40 ZH souhaite notamment que l'on fasse suffisamment cas des différences d'aménagement et juge difficile de tenir aussi compte de la qualité des prestations des bailleurs. Il s'agit par ailleurs d'assurer l'uniformité dans le calcul des surfaces.

GE souhaite le maintien du calcul du rendement parallèlement au système des loyers comparatifs ; AG aimerait également se fonder sur le rendement brut permettant de couvrir les frais.

Union des villes suisses, Ville de Zurich

45 Les normes énergétiques et les immeubles classés monuments historiques doivent également être pris en compte dans la comparaison.

FSA

50 S'agissant des critères mentionnés à l'art. 269, al. 4, le calcul de la surface présente un problème. La définition par le Conseil fédéral des modèles de relevé statistique et des critères de comparaison utilisés doit être connue au moment de se prononcer sur la révision de loi.

VD

Il ne faut pas négliger les différences de pratiques en matière de facturation des frais accessoires.

55 La période de rénovation devrait aussi être considérée comme un critère de comparaison.

Pro Familia

La détermination du prix du loyer devrait, en zone urbaine, tenir compte d'autres éléments à définir plus précisément, afin d'éviter une hausse inadéquate des loyers, qui pénaliserait les ménages de plusieurs personnes, notamment les familles.

5 Association suisse des communes, Union des villes suisses, Ville de Zurich

Les services spécialisés des communes et les bailleurs de logements d'utilité publique devraient prendre part à l'audition organisée en vue l'établissement des modèles de relevé statistique.

BS

10 Les autorités de conciliation en matière de baux à loyer doivent être associées à cette audition.

4.2.7 Relevés statistiques cantonaux

CATEF

La CATEF émet une réserve au sujet de l'exception prévue à l'art. 269, al. 6, P-CO, jugeant qu'une prolifération des statistiques cantonales et communales n'est pas souhaitable.

15

FSA

L'al. 6 relatif aux statistiques cantonales et communales doit tout bonnement être supprimé.

VS, GE, SMV / ASLOCA / ASI, USPI, FRI, FER, Association des communes suisses

20 Les statistiques cantonales et communales devraient pouvoir être tout simplement appliquées lorsqu'elles reposent sur des méthodes scientifiques reconnues et qu'elles remplissent l'essentiel des critères mentionnés à l'art. 269, al. 4, P-CO.

SH, HEV Suisse, SVIT, AIA, ASA

25 L'utilisation de statistiques cantonales ou communales est désapprouvée. Le caractère abusif des loyers devrait être défini de manière uniforme pour l'ensemble de la Suisse et les modèles devraient s'appuyer sur une base de données unique.

4.2.8 Critère du loyer usuel dans la localité ou le quartier pour les locaux commerciaux

ZH

30 L'art. 269a fait référence au prix au mètre carré mentionné à l'art. 11, al. 2, OBLF.

BE, BS, AG, ASA

35 Le critère du loyer usuel dans la localité ou le quartier suscite des doutes quant à sa pertinence.

VD, JU, USAM, constructionsuisse

La réduction à trois objets comparables est bien accueillie.

NE, PLS, Centre patronal, CVCi

40 Le nombre des objets comparables devrait être inscrit dans la loi.

USPI, FRI, FER

45 S'agissant des loyers usuels pratiqués dans la localité ou le quartier, le fait que la comparaison à trois objets suffise pour les baux commerciaux est salué. C'est un point qui doit toutefois être fixé au niveau de la loi.

SVIT

De manière générale, il faut renoncer à prévoir des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs pour les locaux commerciaux.

50

USPI, FRI, CVCi

Les organisations proposent que les dispositions relatives à la contestation du loyer initial ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux dont la surface nette dépasse 150 m² ou dont le loyer est supérieur à 5000 francs par mois.

55

AIA, Centre patronal, CVCi

Si les baux commerciaux restent soumis aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs et si ces dernières sont maintenues, la réduction de cinq à trois objets comparables est saluée.

60

FSA

La disposition concernant le loyer initial des locaux commerciaux doit être complétée pour que les limites de loyers usuels dans la localité ou dans le quartier puissent être établies sur la base du prix au mètre carré pour des objets semblables.

5

Swissbanking

L'association recommande de supprimer purement et simplement cet article, arguant que la possibilité de contester le loyer initial complique le financement des crédits de construction.

4.3 Examen du loyer initial

10 GR

Il devrait être possible de réexaminer et d'adapter les loyers à tout moment, et pas uniquement les loyers initiaux.

SMV / ASLOCA / ASI, USS

15 Le maintien de la possibilité de contester les loyers initiaux est un élément central qui est accueilli favorablement.

HEV Suisse, SVIT

20 La possibilité de contester les loyers initiaux est un corps étranger dans le droit privé suisse et n'est accepté que dans le cadre du compromis.

USF

25 L'USF n'est pas favorable à la possibilité du locataire de contester le loyer initial.

SVIT

La question de la contestation du loyer initial dans le cadre du loyer basé sur le chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux n'est pas réglée. La manière de juger le caractère équitable ou abusif du loyer n'est pas claire.

30 Le but de la formule obligatoire destinée à communiquer le loyer du bailleur est obscur. En tout cas, le bailleur ne devrait avoir à se justifier d'un loyer élevé, étant donné qu'il ne connaît pas le niveau des loyers comparatifs, raison pour laquelle l'art. 270, al. 2, P-CO doit être supprimé.

ACR

35 Il serait utile de définir la notion de « loyer initial ».

4.4 Indexation des loyers

4.4.1 Généralités

USS

40 L'USS est favorable au changement de système bien qu'elle se soit engagée jusqu'ici en faveur du loyer basé sur les coûts.

VD, NE

45 On ne sait pas si, en cas de diminution de loyer liée à la baisse de l'indice des prix, la réduction interviendrait d'office ou uniquement à la demande du locataire (NE). Le canton de VD demande si une sanction est prévue dans les cas où le bailleur ne diminue pas le loyer.

SMV / ASLOCA / ASI

50 Si le principe des loyers indexés remplace l'actuel système du loyer basé sur les coûts, il y a lieu d'examiner la manière de régler les modifications par rapport au loyer et aux frais accessoires (p. ex. l'introduction de nouveaux frais accessoires).

Un monitoring de l'évolution des loyers devra être introduit avec l'entrée en vigueur de la révision.

USPI, FRI, CVC

Le report du renchérissement est conçu comme une disposition potestative. Dès lors, il faut également prévoir une disposition de ce genre en cas de baisse de l'indice des prix à la consommation.

Pro Familia

Les loyers pourraient subir des hausses démesurées, surtout en période d'inflation. Le projet de révision ne tient pas compte de cet élément pourtant déterminant pour de nombreuses familles.

UBCS

L'UBCS estime que lier les loyers à l'indice des prix à la consommation n'aura pas d'effets majeurs sur l'état des liquidités des bailleurs par rapport à la situation actuelle. Par ailleurs, les risques de forte inflation sont faibles, d'autant que plus rien ne vient entraver la politique monétaire de la BNS.

USAM

Les expressions « adaptations de loyer » et « majorations de loyer » devraient être revues sur le plan terminologique et les commentaires adaptés en conséquence.

4.4.2 Définition de l'indice déterminant

BE, FR, GE

Il convient d'examiner si l'on ne devrait pas appliquer un indice hors loyer.

ZH

ZH propose d'utiliser un indice excluant les coûts du loyer et de l'énergie en lieu et place de l'adaptation prévue à l'art. 269c, al. 3.

HVS

Indexer les loyers sur un indice qui inclut les loyers et les frais accessoires produit un effet de spirale. Cette question devrait être repensée car ce n'est pas l'objectif visé.

4.4.3 Taux de report

HEV Suisse, SVIT, USPI, FRI, FER, AIA, ACR, BNS, CATEF, constructionsuisse

La possibilité d'indexer intégralement les loyers sur l'indice des prix à la consommation est la pièce maîtresse de la proposition sur laquelle les organisations de bailleurs et de locataires se sont mises d'accord pour changer de système. Elle est notamment motivée par les risques liés au marché des capitaux, qui sont entièrement assumés par les bailleurs et justifient une indexation intégrale. Restreindre la compensation du renchérissement est inacceptable. Les organisations de bailleurs relèvent qu'en contrepartie, elles ont renoncé à la possibilité de majorer le loyer à la suite d'un changement de propriétaire.

Centre patronal, CVC

La prise en compte de l'indice des prix à la consommation à 100 % est justifiée. Elle a le mérite de la simplicité et, au demeurant, elle est d'ores et déjà prévue par le droit actuel pour les baux indexés.

USAM

L'USAM salue l'indexation à 100 %, déjà appliquée aujourd'hui aux loyers indexés.

ZH, BE, FR, VD, VS, NE, GE, JU, SSE, PSS

Le report à 100 % suscite des réserves.

PES

Le PES n'est pas favorable à une indexation intégrale des loyers et demande que cette indexation intervienne à 80 % au maximum.

SMV / ASLOCA / ASI

Les salaires et les rentes ne sont pas non plus indexés intégralement. L'indexation des loyers sur un indice incluant les loyers et les frais accessoires aurait un certain effet de spirale, si bien que les loyers risquent d'augmenter plus fortement que l'indice des prix, ce que l'on veut éviter.

USS

Une indexation à 100 % est trop élevée et produit des effets pervers, puisque le coût du logement est déjà compris dans l'indice des prix à la consommation. Par ailleurs, les revenus ne sont pas indexés. Il ne serait pas équitable que les bailleurs puissent bénéficier d'une garantie légale de l'indexation des revenus. Pour cette raison, l'indexation ne doit pas dépasser 80 %.

SGF, Frauenzentrale Graubünden

La possibilité de majorer le loyer chaque année et de l'indexer intégralement sur l'indice des prix n'est pas défendable. Pour les familles à faible revenu et les familles monoparentales en particulier, il est insupportable d'avoir un loyer qui risque d'augmenter chaque année. La section grisonne de la SGF propose que les loyers soient indexés sur l'indice des prix tous les trois ans au plus et que cette indexation intervienne à 75 % au maximum.

HVS

Si la possibilité de répercuter chaque année le renchérissement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation s'impose, il y a lieu de vérifier que, dans cette opération, le rapport aux coûts effectifs supportés par les bailleurs est acceptable. Le cas échéant, le renchérissement ne devrait être reporté que dans une plus faible mesure.

AVIVO Suisse

L'AVIVO Suisse demande que l'art 269c soit supprimé. Si réellement l'indice du coût de la vie devait devenir déterminant, il faudrait alors ne le prendre que partiellement en compte et ne pas le reporter à 100 %.

4.4.4 Report du renchérissement et adaptation du loyer

ZH, SZ, OW, SH, AR, GR, Glarner Handelskammer, Association des communes suisses, Union des villes suisses, USAM, ASA, Ville de Zurich, HEV Suisse, SVIT, FRI, FER, AIA, ASH, ACR, FSA, USS, constructionsuisse

Les règles d'adaptation sont trop compliquées et éloignées de la réalité. Elles créent un surcroît de travail administratif qu'on ne saurait raisonnablement exiger des bailleurs (ZH notamment). Il s'agirait d'appliquer, au sein d'un même immeuble, des indices différents pour chaque bail, ce qui entraîne une énorme charge administrative. Comme dans le droit actuel, le loyer indexé doit être conçu de manière simple, transparente et en lien avec la pratique. Il convient d'inscrire dans la loi le fait que la majoration de loyer ne puisse pas excéder l'augmentation de l'indice des prix à la consommation et qu'elle puisse avoir lieu une fois par an.

BS

Le canton de BS estime que la possibilité d'émettre des réserves ou de faire des adaptations n'est pas réglée assez clairement.

ASH

A l'instar des majorations, les diminutions de loyer doivent être simplifiées considérablement.

CATEF

L'art. 269c, al. 2, P-CO prévoit une obligation de réduction du loyer, alors qu'en cas de hausse de l'indice des prix, le bailleur n'est pas obligé d'augmenter le loyer. Cette obligation de réduction du loyer doit donc être supprimée.

FSA

S'agissant des réductions de loyer évoquées à l'art. 270a, al. 1, let. a, la FSA propose, en guise de simplification, de faire intervenir la diminution de loyer lorsque l'indice des prix a baissé après une année civile à compter de la date de la dernière adaptation ou de la conclusion du contrat.

4.4.5 Possibilité d'adaptation du loyer en cas de bail de longue durée

ZH, SH, VD, ASH, ACR, SMV / ASLOCA / ASI, HEV Suisse, FSA, constructionsuisse

La possibilité d'indexer les baux de longue durée (comme c'est le cas dans le droit actuel pour les baux d'une durée minimale de cinq ans) en fonction de l'indice des prix à la consommation doit être garantie. L'ACR propose d'admettre que la notification de l'adaptation du loyer intervienne pour la fin

d'un mois, moyennant un préavis de 30 jours. La FSA suggère de modifier la première phrase de l'art. 269g, al. 1, pour dire que le bailleur peut, conformément à l'art. 269c, majorer le loyer une fois par année civile en fonction de l'évolution de l'indice des prix et en tout temps pour le prochain terme de résiliation.

5

SVIT, Ville de Zurich

Les loyers de baux d'une durée minimale d'un an ou plus doivent eux aussi pouvoir être adaptés, moyennant un préavis de 30 jours, comme le prévoit actuellement l'art. 17, al. 3, OBLF.

10

CATEF

La CATEF suggère d'introduire dans le nouveau droit l'actuel art. 269b relatif à l'indexation des loyers de baux conclus pour une durée minimale de cinq ans.

4.4.6 Réduction par le Conseil fédéral du taux de report sur les loyers

15

ZH

ZH propose de se baser sur un indice excluant les coûts du loyer et de l'énergie et de supprimer la possibilité de correction prévue à l'art. 269c, al. 3.

20

SVIT, AIA

Ce n'est que dans le cadre du compromis que la SVIT est d'accord d'accepter une intervention du Conseil fédéral dans le système en cas de fort renchérissement. A noter toutefois que l'art. 269c, al. 3, P-CO est conçu comme une disposition potestative. Il doit être possible de répercuter ultérieurement le renchérissement (AIA).

25

ASA

L'ASA n'est pas favorable à une réduction par le Conseil fédéral du taux de report maximum admissible en cas de fort renchérissement.

30

PES

Si l'on vise un frein au renchérissement efficace, il faut, en cas de hausse, fixer le plafond à 3 %.

USPI, FRI, CVC

35

La possibilité d'intervenir du Conseil fédéral inscrite à l'art. 269c, al. 3, P-CO doit aussi être prévue en cas de recul marqué de l'indice des prix à la consommation, c'est-à-dire en cas de déflation.

4.5 Prestations supplémentaires du bailleur

PES

40

La conjonction entre un loyer initial au niveau supérieur du marché et une augmentation relative sur la base des coûts peut aboutir à un loyer qui dépasse le niveau admissible. Il s'agit donc de garantir également dans les cas d'investissements créant des plus-values que le loyer initial admissible à la date de l'augmentation n'est pas dépassé.

ZH

45

ZH estime qu'on ne doit pouvoir admettre des réserves à la conclusion du contrat que si celles-ci sont liées à des travaux créant une plus-value exécutés après conclusion du contrat.

SZ, SH, HEV Suisse, SVIT, AIA, ASH, ACR, USAM, constructionsuisse

50

La période de gel des augmentations doit commencer dès la conclusion du contrat de location et pas uniquement dès le début du bail.

GR

GR demande que les prestations supplémentaires soit définies plus précisément et que les taux d'intérêt et d'amortissement soient fixés.

55

VD

VD se demande s'il ne serait pas adéquat d'introduire une exception au bénéfice du bailleur lorsque les travaux entraînant des plus-values sont effectués en relation avec des travaux non prévisibles et urgents.

NE

NE estime que le projet de loi est trop peu détaillé sur ce point et que la réglementation devrait intervenir au niveau de la loi. Il précise que la règle de la fourchette de 50 à 70 % n'est plus guère appliquée par les tribunaux.

JU

La règle du 50 à 70 % entraîne des abus lorsque les bailleurs négligent l'entretien de l'immeuble.

SVIT, USPI, FRI, ASA

La réglementation n'est pas suffisamment concrète. La règle figurant à l'art. 14, al. 1, OBLF, notamment, devrait être introduite au niveau de la loi. L'ASA demande que l'application de l'actuel art. 14, al. 3, OBLF soit mieux définie.

SVIT, USPI, FER

Il faut se demander s'il ne vaudrait pas mieux fixer un taux de 60 % à la place de la fourchette de 50 à 70 %. L'USPI et la FER proposent un taux fixe de 65 %, la première suggère en plus une durée d'amortissement de 25 ans. Il conviendrait d'examiner la nécessité de transférer, dans son intégralité, la teneur de l'art. 14 OBLF dans la loi. Le compromis négocié entre les locataires et les bailleurs portait sur l'art. 14 OBLF dans sa teneur de novembre 2007 et non dans sa teneur actuelle.

USPI

L'USPI propose de se fonder non pas sur le taux hypothécaire de référence mentionné dans l'actuel art. 12a OBLF, mais sur le taux des obligations de la Confédération à dix ans, majoré de 1,5 %. Elle estime que cette solution serait la plus simple.

USF

L'impossibilité pour le bailleur de répercuter le coût des travaux créant une plus-value sur le loyer pendant une année n'est pas acceptable ni défendable économiquement.

ACR

L'art. 269e, al. 2, P-CO n'est peut-être pas du tout nécessaire ; les dispositions générales concernant la protection contre les loyers abusifs suffisent.

ASCP

L'ASCP est favorable à la formulation proposée.

FSA

Si le Conseil fédéral n'a pas l'intention d'apporter des changements à la situation juridique actuelle, il y aurait lieu, pour le moins, de reprendre les al. 1 et 2 de l'art. 14 OBLF dans la loi, sans en modifier le libellé.

Le système du loyer basé sur les coûts étant abandonné dans le nouveau droit, les dispositions régissant la répercussion des prestations supplémentaires, qui sont nécessairement toujours fondées sur le modèle du loyer basé sur les coûts, doivent être adaptées. Sinon, les bailleurs souhaitant effectuer des rénovations feront davantage usage de la résiliation du bail. Il faut se demander s'il ne vaudrait pas mieux, à la place du calcul compliqué établi jusqu'à aujourd'hui, de rémunérer le montant total des investissements par un taux supérieur d'un 1/2 % au taux hypothécaire.

S'agissant de la période d'une année durant laquelle il n'est pas possible de procéder à une adaptation de loyer, elle n'est pas jugée nécessaire sur le plan pratique.

SSE

Comme le loyer est fixé à la conclusion du contrat, la période pendant laquelle il ne peut y avoir de hausses de loyer liées à des améliorations entraînant une plus-value devrait commencer à partir de cette date.

Swissbanking

Parce que trop détaillée, la disposition ne laisse aucune liberté aux acteurs du marché qui souhaiteraient mettre en œuvre leurs propres solutions, ce qui amènera les bailleurs de fonds à évaluer le marché avec prudence et, donc, à restreindre les rénovations.

4.6 Dispositions concernant les bailleurs de logements d'utilité publique

ZH, Association des communes suisses, Union des villes suisses, Ville de Zurich

La réglementation est jugée insuffisante (norme pure de délégation, disposition potestative). Il est absolument nécessaire de créer une base matérielle irréprochable au niveau de la loi pour les bailleurs de logements d'utilité publique afin que ceux-ci puissent continuer à fixer les loyers sur la base des coûts.

Il s'agit également d'intégrer les logements loués par les pouvoirs publics.

Centre patronal

Des règles particulières sont envisageables pour les logements de ce type. Il appartiendrait cependant au législateur d'en fixer le cadre général. Une délégation complète au Conseil fédéral n'est pas acceptable.

AG, VD, GE

Ces cantons estiment que des clarifications sont nécessaires. GE réclame notamment une disposition plus claire réglant les exceptions, au niveau de la loi ; VD demande une délimitation plus claire de l'art. 253b, al. 3, CO et AG souhaite que l'on définisse la notion d'utilité publique et que l'on précise la règle des compétences.

HEV Suisse, SVIT, USPI, AIA

Les dispositions spéciales pour les bailleurs de logements d'utilité publique sont rejetés. On ne comprend pas pourquoi le système des loyers indexés serait acceptable pour les bailleurs de logements d'utilité publique, et non pour les bailleurs privés.

SH, USPI, FRI

Si l'on ne peut renoncer à ces dispositions spéciales prévues pour les bailleurs de logements d'utilité publique, il conviendrait de les introduire dans le texte de loi. Une ordonnance ne peut abroger des dispositions légales.

ASH

Pour l'ASH, l'art. 269f C-PO est une disposition centrale du projet. Des dispositions spéciales sont proposées pour les bailleurs de logements d'utilité publique au niveau de la loi ou de l'ordonnance.

ACR

L'ACR demande une audition avant d'adopter l'ordonnance en question.

ASCP

Il conviendrait de formuler cet article de manière que les dispositions spéciales ne soient applicables qu'aux bailleurs de logements d'utilité publique dont les loyers sont contrôlés par les autorités.

USAM

L'USAM ne s'oppose pas catégoriquement à des dispositions spéciales pour les bailleurs de logements d'utilité publique. Les principes fondamentaux devraient être inscrits dans la loi.

4.7 Droit formel

ZH, LU, SZ, BS, SH

Ces cantons estiment rationnel qu'une communication écrite suffise en cas d'augmentation de loyer selon un échelonnement convenu. SZ propose la fixation d'un délai de notification.

SVIT

Les al. 1 à 3 de l'art. 269g correspondent au droit actuel et ne suscitent pas de remarques. Il serait néanmoins utile d'y apporter quelques compléments et clarifications.

SWE

On devrait mentionner dans l'art. 270b, al. 1, CO que, si les loyers sont contrôlés par les autorités, la contestation des augmentations de loyer doit être déposée auprès des services compétents respectifs.

4.8 Dispositions transitoires

ZH

Il conviendrait d'unifier la formulation de l'art. 1, al. 2, et de l'art. 3, al. 1.

- 5 La durée de validité du droit accordé aux bailleurs de choisir entre le nouveau et l'ancien droit (cinq ans) crée des situations trop peu claires et est préjudiciable à la sécurité juridique. Le long délai transitoire n'est pas justifié objectivement.

On craint qu'il n'y ait, dans la période précédant l'entrée en vigueur du nouveau droit, une avalanche d'augmentations de loyer avec, comme corollaire, de nombreuses requêtes en conciliation.

10 GR

Il y a lieu de garantir que la règle fixée à l'art. 12a, al. 1 à 4, OBLF soit également applicable après le passage au nouveau système prévu pour 2010.

VD

- 15 La coexistence des deux systèmes apparaît compliquée et pourrait conduire à l'augmentation du nombre de litiges.

NE

- 20 Il reste quelques questions à régler, par exemple celles de savoir si les locataires dont le loyer augmente selon l'ancien droit peuvent également faire valoir des objections selon cet ancien droit et si le choix de l'ancien droit est définitif.

USS

- 25 L'USS accepte le long délai de cinq ans du bout des lèvres. Elle estime le taux de 4,5 % trop élevé et propose de le réduire à 4 %.

SGF, Frauenzentrale Graubünden

- 30 La section grisonne de la SGF estime que le délai transitoire de cinq ans est trop long. En outre, elle pense que le plafond du taux hypothécaire de référence doit être abaissé à 4 %.

UIR, AEA

Le délai transitoire de cinq ans est trop long.

HEV Suisse, SVIT

- 35 Le changement induit par le découplage devrait être neutre pour les deux parties, soit les bailleurs et les locataires. La réglementation proposée ne répond que partiellement à cette exigence. mais elle est acceptée dans le cadre de la solution globale.

SVIT, FSA, ASA

- 40 La réglementation de l'art. 3 des dispositions transitoires doit se fonder sur le dernier indice des prix déterminant pour les baux respectifs. La SVIT propose en outre, dans la mesure où aucune augmentation n'a été notifiée dans la période précédant l'entrée en vigueur du nouveau droit, que l'on tienne compte de la modification d'indice à raison de 40 % pour cette période.

45 SVIT, FSA

L'art. 4 des dispositions transitoires introduit la notion de « durée du bail fixe ». Mais celle-ci n'est pas claire et n'a pas été utilisée jusqu'ici par le législateur.

SVIT

- 50 Les parties devraient avoir la possibilité de convenir de l'application du nouvel art. 253b, al. 2, P-CO (art. 5 des dispositions transitoires).

FRI

- 55 A l'art. 4, il conviendrait de remplacer l'expression « jusqu'à l'expiration de la durée du bail fixée dans le contrat » par « jusqu'à l'expiration du bail ».

FER

- 60 Le délai de cinq ans prévu par l'art. 1 des dispositions transitoires est trop long. Les nouvelles dispositions devraient s'appliquer immédiatement à tous les baux dès leur entrée en vigueur. Si un délai devait être maintenu, il conviendrait de le ramener à deux ou trois ans au maximum.

ASH, ACR

Les dispositions d'exécution de l'art. 269f P-CO concernant les bailleurs de logements d'utilité publique devraient entrer en vigueur en même temps que les nouveaux articles.

5 Centre patronal, CVC

Les modalités décrites pour les baux en cours au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit sont accueillies favorablement.

SSE

10 Il est absolument nécessaire de prévoir un délai transitoire pour le découplage des taux hypothécaires concernant les contrats de bail en cours. Le délai de cinq ans qui est proposé est plutôt trop court.

USAM

15 Le locataire ne devrait pouvoir prétendre à une diminution de loyer selon l'ancien droit qu'aussi longtemps que le bailleur en a la possibilité de l'augmenter.

USECE

20 Il faudrait maintenir le taux hypothécaire de référence prévu à l'art. 12a, al. 1 à 4, OBLF, pour que les dispositions cantonales en matière d'estimation puissent s'y référer.

ASA

L'ASA accueille favorablement le délai transitoire de cinq ans, mais n'estime pas judicieuse la limite du taux hypothécaire de référence à 4,5 %.

25 ZHK

Bien des éléments plaident en faveur du maintien des règles actuelles régissant le droit du bail jusqu'à ce que les taux hypothécaires se stabilisent de nouveau et évoluent autour d'une moyenne à long terme de 4,5 %.

4.9 Propositions complémentaires et points divers

30 4.9.1 Changement de propriétaire

HEV Suisse, SVIT, AIA

Ces associations considèrent que l'acquéreur d'un immeuble doit avoir la possibilité d'adapter le loyer et acceptent d'y renoncer uniquement dans le cadre de la solution de compromis.

35 ASA

Les adaptations de loyer devraient aussi pouvoir intervenir à la suite d'un changement de propriétaire.

PES

40 Les Verts saluent le fait que les changements de propriétaire ne justifient plus des adaptations de loyer selon la méthode absolue. A leurs yeux, la protection contre les congés devrait aussi être renforcée en déclarant abusifs les congés donnés dans le but d'augmenter le rendement. Ils craignent que les bailleurs ou les nouveaux propriétaires de logements locatifs fassent davantage usage de cette possibilité pour pouvoir obtenir rapidement des loyers fondés sur la marché.

4.9.2 Loyer échelonné

45 SMV / ASLOCA / ASI

Il faut préciser le statut des loyers échelonnés.

FSA, SVIT

50 Dans le cas des loyers échelonnés, la raison pour laquelle les augmentations doivent être communiquées en la forme écrite n'est pas claire.

FSA

55 Si, après être convenu d'un loyer échelonné, la contestation du loyer initial aboutit à un résultat positif pour le locataire, il y a lieu de clarifier l'application des futurs échelonnements.

HEV Suisse, USPI, FRI

L'introduction des loyers échelonnés dans la loi et l'abandon de la formule officielle pour communiquer les augmentations de loyer sont bien accueillis. On pourrait même renoncer à une notification par écrit.

SVIT

L'art. 269d P-CO devrait être complété de manière que le bailleur ne soit pas lié par un bail de longue durée prévoyant un échelonnement du loyer, si le juge décide la correction du loyer initial. Il s'agirait par ailleurs de préciser qu'au terme de l'échelonnement, en l'absence de règle contractuelle, le loyer indexé sur l'indice des prix à la conclusion du contrat de bail est déterminant.

L'art. 269g, al. 2, P-CO doit clairement indiquer qu'un « manque de clarté » des motifs n'entraîne pas la nullité du contrat.

ASA

La durée minimale du contrat de trois ans apparaît inutile pour les loyers échelonnés.

4.9.3 Loyer basé sur le chiffre d'affaires

HEV Suisse

Il est logique d'introduire le loyer basé sur le chiffre d'affaires dans la loi, puisqu'il s'est imposé dans la pratique.

SVIT, ASA

L'art. 270a, al. 1, let. b, est inutile. Lorsque le loyer est basé sur le chiffre d'affaires, il est établi en fonction du volume du chiffre d'affaires. Il n'y a donc ni hausse ni baisse de loyer au sens propre, de sorte que cette disposition peut être abrogée.

USPI, FRI, FER, CVCI

Le chiffre d'affaires est fonction dans une large mesure des capacités de l'entrepreneur. On ne voit pas pourquoi un chiffre d'affaires qui baisse en raison de son incompétence devrait donner lieu à une diminution de loyer. L'USPI, la FRI et la FER proposent plutôt de lier le loyer basé sur le chiffre d'affaires à l'indice des prix à la consommation.

USAM

Les dernières lettres de l'art. 269b devraient être formulées selon l'énumération suivante : c. prestations supplémentaires, d. contrat-cadre, e. local commercial (chiffre d'affaires).

4.9.4 Formule

ZH

Il s'agit de se demander s'il est plus opportun de prescrire l'usage d'une formule agréée au niveau cantonal ou s'il ne vaudrait pas mieux opter pour une formule unique valable pour toute la Suisse.

FSA

La possibilité pour les cantons frappés par la pénurie de logements de déclarer obligatoire l'usage de la formule destinée à communiquer le loyer initial ne s'est pas révélée concluante, raison pour laquelle la FSA propose de supprimer la disposition.

USAM

La forme écrite devrait suffire non seulement pour les loyers échelonnés, mais aussi pour toutes les augmentations de loyer. Par conséquent, l'art. 270, al. 2, relatif à la formule obligatoire en cas de pénurie de logements doit aussi être supprimé.

VZI

Une simple communication par écrit devrait suffire pour les augmentations de loyer liées au renchérissement. On pourrait renoncer à la formule officielle.

4.9.5 Signature fac-similé

SH, HEV Suisse, SVIT, ASA, ASH, ASCP, Glarner Handelskammer, ASA

Il convient de fixer de manière explicite dans la loi qu'une augmentation de loyer munie d'une signature fac-similé est valable. L'ASCP propose en outre que les contrats de bail et les autres modifications unilatérales de contrat munis de la signature fac-similé, électronique ou autographe aient force obligatoire.

4.9.6 Autorités de conciliation

SG

SG regrette que la compétence élargie des autorités de conciliation en matière de décision n'ait pas été reprise.

ASH

Les différentes catégories de bailleurs doivent être prises en compte dans la composition des autorités de conciliation.

4.9.7 Autres points

PES

La proposition du Conseil fédéral de régler spécialement les dispositions relatives à la fixation des loyers pour les bailleurs de logements d'utilité publique (art. 269f) devrait également s'appliquer par analogie aux logements des collectivités publiques dont le loyer est établi selon les coûts. Pour ce faire, on pourrait reformuler l'art. 269b et permettre des adaptations de loyer aux bailleurs de logement d'utilité publique et aux collectivités publiques, pour autant que celles-ci évoluent dans le cadre des loyers fixés sur la base des coûts conformément aux règlements cantonaux et communaux.

USPI

L'USPI estime nécessaire de remplacer l'expression « trois mois » par « six mois » dans l'art. 253a, al. 2, CO.

ASCP

Il faut préciser l'art. 253b, al. 3, CO de sorte que les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs (art. 269), à l'adaptation des loyers en cours de bail (art. 269b) et à l'adaptation à l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269c) ne soient pas applicables aux logements qui sont subventionnés par les pouvoirs publics et dont les loyers sont contrôlés par une autorité.

JDS

Les JDS demandent un nouvel art. 257, al. 2, CO, disposant que le locataire doit en principe s'acquitter de son loyer à la fin du mois et que d'autres règles contractuelles doivent être impérativement justifiées et compensées par des intérêts rémunérateurs, en général à 3 %. Il faut notamment tenir compte du fait qu'aujourd'hui, les loyers sont en principe exigés à l'avance, contrairement aux salaires qui, eux, sont versés à la fin du mois, après que les prestations ont été fournies.

ACR

Il s'agirait de restreindre la possibilité d'invoquer la nullité d'une augmentation de loyer antérieure qui n'aurait pas été notifiée dans les règles, si un loyer élevé et les nouveaux frais accessoires liés à l'augmentation ont été versés durant un certain temps conformément à cette majoration. Cette possibilité doit être limitée à un an à compter de la date d'entrée en vigueur de l'augmentation non notifiée dans les règles et de l'introduction des nouveaux frais accessoires.

5 Résumé

5.1 Remarques générales

Pratiquement tous les cantons, partis et organisations qui se sont exprimés dans le cadre de la procédure de consultation soulignent la nécessité d'une adaptation du droit du bail et approuvent le changement de système proposé avec le passage du loyer calculé sur la base des coûts au loyer indexé. Les avis s'accordent également dans leur grande majorité pour souligner la nécessité de découpler les loyers des taux hypothécaires. Concernant le projet soumis à consultation, la simplification des dispositions du droit du bail et l'amélioration de la transparence lors des adaptations de loyer, en particulier, ont été appréciées. Nombreux sont ceux qui soulignent l'équilibre de l'accord atteint entre les associations de locataires et celles de bailleurs. Certains participants à la consultation font remarquer que, sur le fond, ils privilégieraient un autre modèle, par exemple un modèle de loyer basé sur les coûts clairement défini ou de loyer fondé sur le marché, mais qu'ils sont prêts à approuver le projet présenté dans la mesure où il représente une amélioration par rapport au droit actuel.

Un seul parti, l'UDC, rejette par principe la révision du droit du bail proposée. Par ailleurs, un seul participant à la consultation, la FSA, met en question sa constitutionnalité.

Dans le détail, les différentes dispositions du projet de loi ont davantage de peine à recueillir le consensus général. Les dispositions concernant le loyer comparatif, en particulier, devraient être concrétisées plus précisément. Certains suggèrent également de procéder à des études et à des analyses supplémentaires en lien avec le fonctionnement et les effets du système de loyer comparatif. De nombreux participants à la consultation exigent expressément que l'instrument du loyer comparatif soit public. En ce qui concerne le loyer indexé, les critiques portent avant tout sur le report intégral du renchérissement sur le loyer et la composition exacte de l'indice déterminant. Plusieurs participants exigent un taux de report plus bas, par exemple de 80 %, ou la prise en considération d'un indice qui ne comprendrait ni les loyers ni les coûts de l'énergie. Les associations de bailleurs insistent sur le fait qu'elles ne sont prêtes à accepter certaines dispositions que dans le cadre du compromis présenté. Plusieurs participants à la consultation qui n'ont pas collaboré à l'élaboration du projet présenté ont eux aussi souligné que l'équilibre du projet ne doit pas être remis en question par la modification de certains des éléments qui le composent.

Dans le détail :

5.1.1 Application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs

La plupart des participants approuvent la proposition de prendre en considération la surface nette habitable plutôt que le nombre de pièces pour déterminer si les dispositions concernant les abus s'appliquent ou non. Un seul (LU) demande le maintien de la définition actuelle. Par ailleurs, on demande de manière isolée d'examiner la possibilité d'étendre la surface à 180 m², de renoncer au terme de « luxe » ou encore de prendre en considération, par exemple, le loyer par rapport à la surface. Plusieurs participants proposent de définir plus précisément les notions de « luxe » et de « surface nette habitable ». Cette dernière pourrait par exemple être calculée selon la norme SIA. Certains participants proposent que les locaux commerciaux soient partiellement, voire totalement exclus des dispositions concernant les abus.

5.1.2 Loyers comparatifs

Sur le fond, de très nombreux avis se sont exprimés en faveur du loyer comparatif. Les associations de bailleurs, notamment, estiment cohérent, dans le cadre d'un système de loyer indexé, de définir les abus à l'aide de loyers comparatifs. Une organisation, l'USF, rejette catégoriquement les loyers comparatifs. La FSA et divers cantons émettent des réserves de principe sur le fait de fonder les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs sur des relevés statistiques. Certains sont sceptiques et proposent, pour éviter des rendements excessifs, d'étudier des modèles de calcul pour examiner les loyers initiaux (PSS ; SGF, Frauenzentrale Graubünden). Plusieurs participants doutent que l'instrument des loyers comparatifs soit suffisamment précis et regrettent que le modèle ne soit pas encore au point, raison pour laquelle ils demandent des études plus approfondies et des tests sur le contenu et les effets du loyer comparatif ainsi qu'une description plus exacte du modèle dans la loi, afin de préciser, par exemple, s'il s'agit de loyers nets ou de loyers bruts.

Plusieurs cantons et partis politiques, ainsi que de nombreuses organisations, demandent expressément que l'instrument des loyers comparatifs ne soit pas réservé uniquement aux autorités de conciliation et aux tribunaux, mais qu'il soit public et également à la disposition des locataires et des bailleurs. Un seul canton, ZG, plaide explicitement en faveur d'un instrument qui serait réservé uniquement aux autorités de conciliation et aux instances judiciaires. La FRI propose de régler la question au niveau de la loi.

De nombreux participants estiment raisonnable de fixer la fourchette des loyers à 90 % ou le jugent à tout le moins acceptable dans le cadre du compromis qui a été trouvé. Le PSS considère que cette valeur de 90 % est très élevée et le PES propose de la ramener à 80 %. La HVS demande l'instauration d'un frein qui permettrait d'éviter des rendements excessifs et un effet de spirale ascendant.

Les avis divergent également en ce qui concerne la période d'observation de cinq ans. Certains estiment judicieux de tenir compte des loyers actuels des baux conclus durant les cinq ans précédant le relevé statistique. Les associations de bailleurs considèrent plus adéquate une période de deux à trois ans, mais acceptent toutefois cette période de cinq ans à titre de compromis. A l'inverse, d'autres

voix (ZG, PES) plaident pour une durée de sept ans compte tenu de la durée moyenne des contrats de bail.

- 5 La question de savoir si les logements subventionnés par les pouvoirs publics, les logements loués par les pouvoirs publics ainsi que les logements des coopératives doivent être pris en considération dans le modèle des loyers comparatifs représente une autre pierre d'achoppement. Les associations de bailleurs, notamment, s'élèvent contre la prise en considération de tous les logements subventionnés ou qui ne sont pas loués selon les lois du marché, tandis que les associations de locataires, entre autres, se montrent réticentes à l'idée d'exclure des catégories entières de logements. ZH demande que les logements des bailleurs de logements d'utilité publique soient inclus sans restriction dans le modèle, d'autres (BS, Association des communes suisses, Union des villes suisses et Ville de Zurich) qu'au moins les logements des coopératives qui ne sont pas subventionnés le soient.
- 10
- 15 Certains suggèrent que le modèle de relevé statistique prenne en considération les différences d'aménagement, la qualité des prestations du bailleur, le respect des normes énergétiques ou encore les bâtiments anciens placés sous la protection du patrimoine. Par ailleurs, le calcul des surfaces s'avère problématique pour d'aucuns, tandis que d'autres estiment qu'il convient de tenir compte des différences dans la manière de facturer les frais accessoires. La détermination du prix des loyers devrait inclure des critères supplémentaires en zone urbaine ; par ailleurs, des participants proposent que les services spécialisés des communes, les bailleurs de logements d'utilité publique et les autorités de conciliation soient entendus dans le cadre de l'établissement des modèles de relevé statistique.
- 20
- 25 L'intégration des relevés communaux ou cantonaux proposée à l'art. 269, al. 6, P-CO, est rejetée par la plupart des associations de bailleurs, tandis que les associations de locataires ainsi que divers cantons y sont clairement favorables.
- 30 De nombreux participants approuvent la limitation à trois objets comparatifs en ce qui concerne le critère du loyer usuel dans la localité ou le quartier pour les locaux commerciaux. Certains demandent même que le nombre d'objets comparatifs déterminants soit fixé au niveau de la loi. Ici et là, on propose que la loi fasse référence au prix au mètre carré au sens de l'actuel art. 11, al. 2, OBLF. Les milieux représentant les bailleurs, en particulier, recommandent de renoncer à prévoir des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs pour les locaux commerciaux.

35 **5.1.3 Examen du loyer initial**

Les associations de locataires, avant tout, estiment fondamental le maintien de la possibilité de contester le loyer initial. Du point de vue des bailleurs, il s'agit d'un corps étranger dans le droit privé suisse, qui n'est acceptable que dans le cadre du compromis élaboré.

5.1.4 Indexation des loyers

- 40 La majorité des prises de position approuvent l'indexation des loyers. Des points restent à éclaircir, selon certains d'entre eux, en ce qui concerne le mécanisme de baisse. Pro Familia regrette que l'on n'ait pas assez tenu compte des problèmes auxquels seront confrontées les familles en cas de forte inflation.
- 45 Il faudrait examiner si les loyers ou les coûts du loyer et de l'énergie ne devraient pas être exclus de l'indice. La HVS recommande de revoir l'indice afin d'éviter que la prise en compte des loyers et des frais accessoires n'entraîne un effet de spirale.
- 50 Plusieurs participants réclament expressément un report intégral du renchérissement. Certains d'entre eux invoquent le droit en vigueur, qui prévoit déjà l'intégralité du report. D'autres participants, en particulier des cantons, émettent des réserves à ce sujet. Les associations de locataires font valoir que les salaires et les rentes ne sont pas indexés intégralement et expriment la crainte d'un effet de spirale. Certaines prises de position demandent un taux de report maximal de 80 %, voire de 75 %.
- 55 Plusieurs participants estiment que les règles d'adaptation sont trop compliquées et éloignées de la réalité et, se référant au droit actuel, demandent qu'elles soient plus simples et plus transparentes. Certains font également remarquer que la loi ne précise pas s'il est encore possible de mettre des réserves contractuelles concernant les loyers. Par ailleurs, bailleurs et locataires demandent que l'indexation sur l'inflation soit possible une fois par année dans le cadre de baux de longue durée.

60

La possibilité pour le Conseil fédéral d'intervenir en vue de réduire le taux de report du renchérissement en cas de forte inflation n'a guère suscité de réactions. A cet égard, un participant juge que ce point n'est accepté que dans le cadre du compromis global et un autre préconise une formulation potestative. L'ASA rejette toute idée de réduction du taux de report ; à l'inverse, le PES prône l'abaissement à 3 % de la limite de renchérissement entraînant une réduction.

5.1.5 Prestations supplémentaires du bailleur

Le principe de la possibilité, pour le bailleur, d'augmenter le loyer en raison de prestations supplémentaires n'est pas contesté. Le PES propose que l'on puisse examiner si l'augmentation de loyer conduit à un dépassement du loyer initial admissible. Certains participants font valoir que la période de gel des augmentations dues à des améliorations entraînant une plus-value qui n'ont pas été annoncées par écrit selon l'art. 269e, al. 2, P-CO, devrait commencer dès la conclusion du contrat. D'autres propositions portent sur des détails de la disposition de l'ordonnance actuellement déterminante (art. 14 OBLF) ou le taux de l'intérêt déterminant (l'USPI propose de se fonder sur le taux des obligations de la Confédération à dix ans, majoré de 1,5 %, plutôt que sur le taux hypothécaire de référence déterminant pour les loyers).

5.1.6 Dispositions concernant les bailleurs de logements d'utilité publique

Les dispositions spéciales pour les bailleurs de logements d'utilité publique sont acceptées par la majorité des participants. Plusieurs d'entre eux regrettent que la norme de délégation proposée pour la loi soit insuffisante et demandent que le législateur fixe des conditions-cadre claires. Les associations de bailleurs rejettent les dispositions spéciales pour les bailleurs de logements d'utilité publique. L'ASH, au contraire, juge que la disposition proposée est absolument nécessaire.

5.1.7 Dispositions transitoires

Concernant le délai transitoire de cinq ans, plusieurs avis expriment la crainte qu'il ne crée des situations confuses et qu'il n'entraîne une augmentation du nombre de litiges. Certains considèrent que cette période transitoire est trop longue ou encore que le taux de référence retenu de 4,5 % est trop élevé. A l'inverse, d'autres estiment appropriées les dispositions proposées ou jugent, en raison du compromis trouvé, que le délai transitoire est suffisamment long et le taux d'intérêt déterminant suffisamment élevé. D'autres participants à la consultation se sont exprimés sur le détail de la formulation des différents articles, en particulier la définition des situations transitoires à régler.

5.1.8 Propositions complémentaires et points divers

Les propositions complémentaires des participants à la procédure de consultation portent sur l'obligation de la formule, les loyers échelonnés, la signature fac-similé, les majorations de loyer lors de changement de propriétaire, le loyer basé sur le chiffre d'affaires ainsi que sur d'autres points de détail qu'il convient d'examiner.