

economiesuisse
Case postale
8032 Zurich

Lausanne, le 24 février 2006
S:\COMMUN\POLITIQUE\Position\2006\POL0609.doc
GPB

Révision du droit du bail (modification du Code des obligations, CO)

Messieurs,

Nous avons bien reçu votre correspondance du 14 décembre dernier, relative au projet mentionné sous rubrique, et vous remercions de nous consulter à ce propos.

Préambule

Le droit du bail actuel (Code des obligations, CO) est entré en vigueur le 1er juillet 1990. Bien que les travaux de révision aient duré plus de dix ans, tant les locataires que les bailleurs n'ont cessé de réclamer des modifications. En 1997, l'Association suisse des locataires a déposé une initiative "pour des loyers loyaux". Le Conseil fédéral lui a opposé un contreprojet indirect, sous la forme d'une révision du CO, qui a également fait l'objet d'un référendum. Le peuple et les cantons ont rejeté l'initiative le 18 mai 2003 ; le souverain a en revanche aussi repoussé le contreprojet indirect le 8 février 2004.

La CVCI avait soutenu en 2004 cette révision du droit du bail, qui avait pour principal mérite de supprimer le lien entre le taux hypothécaire et les loyers. Ces derniers auraient pu être indexés sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Cette révision aurait dû permettre de réduire quelque peu le climat conflictuel, afin d'inciter à nouveau les investisseurs à s'intéresser au secteur immobilier.

Pour juger du caractère abusif des hausses, le projet introduisait en revanche une nouvelle notion complexe, les loyers comparatifs du quartier, définis par un modèle statistique peu explicite ; la loi précisant simplement que "les critères de comparaison sont en particulier la situation, la surface, l'état, l'équipement et l'âge des locaux". Ces loyers comparatifs avaient d'ailleurs constitué le principal point d'achoppement soulevé par les milieux immobiliers romands, qui s'étaient opposés quasi unanimement au texte proposé.

Compte tenu des nombreuses faiblesses du droit actuel et du rejet quasi unanime du lien taux hypothécaire – loyer, les réflexions ont repris rapidement au sein de l'Office fédéral du logement pour aboutir à une nouvelle solution permettant de rapprocher les bailleurs, qui refusent un modèle purement fondé sur les coûts, et les locataires, qui refusent un loyer purement fondé sur le marché. Cette recherche de solution médiane a débouché sur ce concept de système dualiste offrant le choix aux parties entre une adaptation des loyers à l'indice des prix à la consommation ou en fonction de l'évolution des coûts.

Système dualiste

Bien que ce système de choix entre les parties aboutisse à une singulière complication d'une réglementation déjà particulièrement opaque, il offre la possibilité d'un compromis dans la guerre de tranchée actuelle. Ce système dualiste aurait aussi comme mérite de pouvoir satisfaire tant les investisseurs institutionnels, intéressés à une indexation simple et régulière, que les propriétaires privés qui ne peuvent pas se permettre une totale déconnexion des coûts, notamment des taux hypothécaires.

Il faut toutefois se rappeler que les grands propriétaires institutionnels ne représentent qu'une faible proportion du marché immobilier, tout en étant bien armés pour défendre leurs intérêts ; il n'y a donc aucune raison de les privilégier en choisissant le système d'indexation en l'absence d'accord entre les parties. C'est le système du loyer basé sur les coûts qui devrait s'appliquer par défaut. Cette solution aurait l'avantage de maintenir une liaison entre le marché réel (et non statistique) et la majorité des baux.

En conclusion, malgré la complication supplémentaire qu'il engendre, la CVCI est favorable à l'introduction de cette liberté de choix entre les parties, mais sans l'imposition du système d'indexation par défaut d'entente.

Remarques particulières

Art. 253b, al. 2 - Champ d'application

La CVCI est favorable à la possibilité d'exclure des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs les locaux commerciaux, ainsi que les appartements et maisons de luxe d'une surface nette habitable de plus de 150 m².

Art. 269a - Loyer initial

Les loyers comparatifs, malgré les défauts inhérents à toute méthode statistique, notamment l'impossibilité de refléter toutes les particularités du marché, devraient favoriser une certaine transparence, donc une adaptation à terme des loyers lors de changement de locataire. Comme ces loyers comparatifs refléteront une certaine moyenne, il est judicieux de prévoir une marge de dépassement possible. Les pourcentages proposés sont dans ces circonstances beaucoup trop faibles ; ils devraient s'élever à respectivement 15 % pour les bâtiments de moins de 30 ans et 20 % pour les objets de plus de 30 ans.

Art. 269b - Loyer de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux comparables

Compte tenu de l'impasse politique actuelle, la CVCI admet d'entrer en matière sur cette notion de loyers comparatifs avec tous les risques politiques d'une étatisation des loyers. Cette détermination devrait toutefois être confiée à l'Office fédéral de la statistique et non pas à l'Office fédéral du logement, dans la volonté de développer un outil statistique et non pas administratif ; on devrait ainsi pouvoir éviter une influence politique trop manifeste. La liste des critères de comparaison n'appelle pas de commentaires particuliers.

Art. 269c - Loyer basé sur les coûts, Rendement brut adéquat

L'utilisation désormais du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié trimestriellement par la Banque nationale suisse permettra de mieux tenir compte de la réalité du marché actuel, avec une part grandissante d'emprunts à taux fixe. Les autres règles de calcul n'appellent pas de commentaires particuliers.

Art. 269e - Augmentation du loyer en cours de bail, Principe

Le projet prévoit d'énumérer de manière exhaustive et transparente les motifs d'augmentation admissibles, avec application par défaut d'un système d'indexation. Cette systématique est préférable à celle du droit actuel.

Art. 269f - En cas d'indexation du loyer

Selon le projet, la hausse de l'indice des prix à la consommation ne pourra être reportée sur le loyer qu'à concurrence de 80 %. Ce taux correspond partiellement au contrat-cadre signé sur le plan romand ; cet accord prévoit toutefois une indexation à 100 % pour des baux de cinq ans au moins.

Il faut certes reconnaître que l'indexation de 100 % a joué un rôle important dans le rejet du contre-projet indirect le 8 février 2004 ; la CVCI est dès lors favorable à un certain geste politique. L'accord romand ci-dessus devrait toutefois servir d'exemple avec ses deux composantes : 80 % pour les baux normaux et 100 % pour les baux à longue durée.

Art. 269j - En cas de changement de propriétaire

Dans tous les cas, un changement de propriétaire ne pourrait désormais entraîner d'augmentation de loyer que si le vendeur a été propriétaire de l'immeuble pendant au moins deux ans. Cette contrainte est inadmissible ; compte tenu des deux méthodes de fixation des loyers utilisables, le risque de loyer surévalué est quasi inexistant, alors que le risque d'un prix trop bas est bien réel. Les nouveaux propriétaires peuvent avoir des structures de financement très différentes ; la possibilité d'adapter le loyer à un niveau correspondant aux loyers comparables ou aux coûts est dès lors indispensable.

La notion de prix d'achat manifestement exagéré risque par ailleurs de déboucher sur des procès sans fin ; cette référence doit être supprimée.

Art. 269k - Après une durée de bail de sept ans

Cette nouveauté par rapport au droit actuel est justifiée et devrait permettre au propriétaire de s'assurer d'un rendement adéquat. Cette durée mériterait d'être réduite à cinq ans pour correspondre à une échéance standard des emprunts à taux fixe. Comme les deux parties peuvent demander ce contrôle, cela ne devrait pas poser de problèmes.

Art. 270 Contestation du loyer. Contestation du loyer initial

Comme en droit actuel, le locataire pourrait contester le loyer initial devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours, mais sans devoir préciser les conditions de contestation (nécessité personnelle ou familiale, contrainte de signer le bail en raison de la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux, augmentation sensible du loyer initial par rapport au précédent loyer). Même si ces conditions donnent souvent lieu à des litiges, une justification doit continuer à être exigée pour éviter l'engorgement de nos tribunaux. Cette aberration juridique du non respect de la signature donnée ne doit en aucun cas être facilitée, mais au contraire rendue plus sévère.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à ces lignes et vous adressons, Messieurs, nos salutations distinguées.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Claudine Amstein
Directrice

Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint