



Chambre vaudoise
du commerce et de l'industrie

economiesuisse
Hegibarstrasse 47
Case postale
8032 Zürich

Lausanne, le 1^{er} mai 2008

S:\COMMUN\POLITIQUE\Position\2008\POL0819.doc
GPB/naf

Révision du droit du bail – Nouvelles dispositions de protection contre les loyers abusifs dans le code des obligations (CO)

Messieurs,

Nous avons bien reçu votre correspondance du 5 mars dernier, relative au projet mentionné sous rubrique, et vous remercions de nous consulter à ce propos.

Préambule

Le droit du bail actuel 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 contre-projet 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 contre-projet indirect le 8 février 2004.

La CVCI avait soutenu en 2004 cette révision du droit du bail, qui avait pour principal mérite de remplacer le lien entre le taux hypothécaire et les loyers, par une indexation sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Cette révision aurait pu 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 avaient rapidement repris au sein de l'office fédéral du logement pour aboutir à une nouvelle solution médiane en 2006, visant à rapprocher les intérêts des bailleurs et des locataires en offrant le choix aux parties entre une adaptation des loyers à l'indice des prix de la consommation en fonction de l'évolution des coûts.

Ce système dualiste aboutissait à une singulière complication d'une réglementation déjà particulièrement opaque ; la CVCI s'était néanmoins déclarée favorable à l'introduction de cette liberté de choix entre les parties. Relevée par l'ensemble des consultés, cette complication du système a incité le Conseil fédéral à ne pas poursuivre la révision du droit du bail au niveau de la loi, mais à entreprendre une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF). Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2008, cette révision OBLF prévoit une adaptation de loyer fondée sur un taux hypothécaire de référence établi à partir du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires de l'ensemble de la Suisse, au lieu du taux variable de la Banque cantonale régionale. Par ailleurs, des améliorations énergétiques apportées aux bâtiments peuvent également justifier une adaptation de loyer au même titre que les mesures créant une plus-value.

A propos de cette révision OBLF, il faut toutefois relever que l'adaptation de loyer sur la base des améliorations énergétiques n'est pas encore satisfaisante dans la mesure où seuls 70 % des coûts peuvent être invoqués pour l'adaptation des loyers. Dans le cadre de la révision en cours du droit du bail, il conviendra de prévoir une prise en compte à 100 % afin d'assurer une incitation maximale au bailleur et autre gérant de parc de logements. Il faut en effet rappeler que le secteur immobilier dispose d'un potentiel d'économie d'énergie extrêmement important et il convient de le mobiliser avec toute la vigueur voulue.

Remarques générales sur le nouveau projet

Grâce à un accord intervenu le 13 novembre 2007 entre les associations faîtières de locataires et de bailleurs, le Département fédéral de l'économie annonce, enfin, une véritable simplification du droit du bail, en proposant la suppression du couplage entre les loyers et un taux hypothécaire théorique de référence, ainsi que l'abandon de la notion de rendement excessif de la chose louée. Ces deux éléments, peu satisfaisants, sont sources de conflits depuis de nombreuses années et ont d'ailleurs alimenté une vaste jurisprudence. La CVCI entre dès lors volontiers en matière sur le projet de révision proposé.

a) Indexation des loyers

Le projet modifie fondamentalement la façon de prendre en compte l'inflation. Au lieu des 40 % actuels, le projet prévoit de pouvoir répercuter 100 % de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) sur les loyers, mais une seule fois par année et en respectant les délais et termes de résiliation légaux. Le bailleur n'aura pas l'obligation d'indexer ses loyers ; s'il y renonce, il aura néanmoins toujours la possibilité d'effectuer un rattrapage plus conséquent par la suite en utilisant un indice ultérieur.

Ce renchérissement intégral à 100% a d'ores et déjà suscité une fronde au sein de certaines sections cantonales de l'Association suisse des locataires (ASLOCA). Les loyers constituent une part importante (20%) de l'PC ; l'indexation aura ainsi un fâcheux effet boule de neige, la hausse des loyers poussant l'indice vers le haut et justifiant une nouvelle hausse des loyers.

L'effet ne devrait toutefois pas être beaucoup plus catastrophique que l'indexation des salaires, accordée dans de nombreuses branches. En outre il faut relever que l'indexation des loyers sera toujours retardée de trois à douze mois par rapport à l'évolution des prix, en raison des délais et termes de résiliation légaux. En conclusion, la CVCI est favorable à la prise en compte d'une indexation à 100 % de l'IPC.

b) Fixation du loyer initial

L'examen du loyer abusif n'aura lieu que lors de la fixation du loyer initial, lors d'une mise en location ou d'un changement de locataire. La notion de rendement excessif de la chose louée sera toutefois remplacée par l'utilisation de loyers comparatifs. En cas de recours, on vérifiera ainsi uniquement si le loyer proposé dépasse une fourchette de loyers comparables. La CVCI n'a jamais été favorable à cette statistique des loyers, qui risque manifestement d'égaliser à la hausse l'ensemble des loyers ; nous préférons néanmoins cette méthode à celle du rendement excessif qui suscite beaucoup plus de controverses. Cet important changement de méthode nécessiterait la mise sur pied d'un groupe de suivi pour la mise en place de ce système de loyers d'objets comparables.

Le projet prévoit enfin le maintien de la possibilité pour le locataire de contester le loyer initial après la signature du contrat de bail. Nous sommes opposés depuis toujours à cette aberration peu compatible avec les principes généraux du droit et nous demandons sa suppression.

c) Dispositions transitoires

Le projet prévoit un passage progressif au nouveau système d'indexation. L'indexation sera appliquée à tous les nouveaux contrats conclus après l'entrée en vigueur de la révision et les bailleurs disposeront d'une période de 5 ans pour assurer cette transition, à moins que le taux hypothécaire de référence n'atteigne entre temps le taux de 4,5 %. Au vu des situations très différentes en matière de financement des bailleurs, nous estimons cette période intérimaire de 5 ans judicieuse.

Remarques particulières

Art. 253b, alinéa 2

Le projet prévoit que les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales qui dépassent 150 m². Ce critère de la surface habitable nette est plus objectif que celui actuel du nombre de pièces. La CVCI soutient ce changement. Il serait souhaitable de prévoir la même adaptation pour les locaux commerciaux à l'arti. 269a.

Art. 269

Pour la mise en œuvre du système de loyers d'objets comparables, le projet de loi évoque une « valeur moyenne nationale des loyers statistiquement représentatifs ». Cette statistique doit tenir compte de la diversité des pratiques et usages dans les différentes régions du pays. L'adjectif « national » est dès lors inopportun et nous demandons sa suppression. Par ailleurs, il est nécessaire de préciser trois éléments importants dans la loi : la fréquence du relevé statistique pourrait être trimestrielle, la statistique doit relever des loyers effectivement payés et elle ne doit pas tenir compte des loyers bénéficiant d'aides publiques.

Art. 269a

Concernant les locaux commerciaux, le projet prévoit que les loyers usuels dans la localité ou le quartier pourront être établis au moyen de trois objets comparables au lieu de cinq. La CVCI soutient cet assouplissement qui devrait figurer dans le Code des obligations.

A l'instar du nouvel art. 253b, al. 2, les locaux commerciaux dont la surface nette dépasse 150 m² ou dont le loyer est supérieur à CHF 5'000 par mois devraient être soustraits aux dispositions relatives à la contestation du loyer initial.

Art. 269c

Si le bailleur a la faculté (et non l'obligation) d'adapter le loyer lorsque l'IPC augmente, il devrait en être de même lorsque l'indice diminue. En outre, la possibilité de réduction du taux d'indexation imposable par le Conseil fédéral en cas d'importante inflation devrait être aussi prévue en cas de déflation importante.

Art. 270

Au vu des enjeux en cause, la question de la publication du système des loyers d'objets comparables devrait être précisée dans le Code des obligations.

Art. 270a

Il n'est pas admissible de prévoir des diminutions de loyers en raison d'une baisse du chiffre d'affaires ; il s'agirait d'une prime à la mauvaise gestion ou la réduction des horaires. Cette notion doit être supprimée de l'article proposé.

Conclusions

La CVCI est très largement favorable à cette révision du droit du bail, qui propose une adaptation simple des loyers en fonction de l'indice des prix à la consommation. Ce nouveau système induira certes des augmentations régulières, mais prévisibles et correspondant à l'évolution générale des coûts et des salaires.

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

Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint

Julien Guex
Sous-directeur