



FÉDÉRATION ROMANDE  
IMMOBILIÈRE  
ASSOCIATION ROMANDE  
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15  
case postale 5607  
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42  
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>  
E-mail [mail@fri.ch](mailto:mail@fri.ch)

Monsieur  
Peter Gurtner  
Directeur  
Office fédéral du logement  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

Lausanne, le 16 juillet 2007 JA/cd

### **Groupe de travail "droit du bail"**

Monsieur le Directeur,

Le projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) nous est bien parvenu et nous vous en remercions.

Sur le plan du principe, la Fédération romande immobilière (FRI) émet des doutes sur le bien-fondé de la modification partielle telle qu'elle est proposée, susceptible d'entrer en vigueur rapidement, dès lors que les négociations, portant actuellement sur une refonte d'envergure du code des obligations, impliqueraient une seconde modification de l'OBLF à l'horizon 2008, notamment des articles 12, 17 et des dispositions transitoires. Ceci indiqué, nous vous adressons notre prise de position détaillée, article par article.

#### **Article 4 bis**

L'article 4 bis al. 1 nous paraît obscur. Selon le projet, lorsqu'un bail prévoit pour la première fois le versement d'acomptes, ceux-ci doivent correspondre aux frais accessoires effectifs selon le dernier décompte !

Si le principe de l'acompte est introduit, c'est que, précisément, d'anciens décomptes auxquels on pourrait se référer n'existent tout simplement pas. Nous sommes défavorables à l'introduction d'un tel article.

Subsidiairement nous proposons la teneur suivante :

*A la signature de tout nouveau bail d'habitation, l'acompte de frais accessoires doit correspondre au dernier décompte, si la précédente relation contractuelle de bail à loyer en prévoyait un et que les frais accessoires mis à la charge de l'ancien et du nouveau locataire sont identiques.*

L'article 4 bis al. 3 doit être biffé dès lors qu'il introduit une règle spéciale dérogeant à la partie générale du code des obligations dont les subtilités échappent déjà à la grande majorité des parties au contrat.

### **Article 12**

Nous sommes très favorables au remplacement des taux hypothécaires de référence cantonaux pour le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse, établi trimestriellement par la Banque nationale suisse.

Contrairement à la pratique actuelle, où les établissements bancaires annoncent des variations arrondies au ¼ de pourcent, le taux annoncé pourrait varier dans des proportions moindres n'ouvrant la voie ni à des hausses, ni à des baisses de loyer, selon l'article 13 OBLF.

Il s'agit d'une complexité accrue dans les calculs de variation de loyer, au détriment des principes de transparence et de simplicité voulus par les membres du groupe de travail.

Ainsi, nous préconisons l'amendement suivant :

*Est déterminant, pour les taux hypothécaires, le taux d'intérêts moyen des créances hypothécaires en Suisse établies trimestriellement par la Banque nationale suisse. Celui-ci fait l'objet d'une publication particulière indiquant sa variation au quart de pourcentage.*

### **Article 14**

L'article 14 de l'OBLF nous paraît être complété favorablement. Les lettres a à e de l'alinéa 2 reprennent en effet les principales mesures visant à économiser l'énergie.

Dans un but d'incitation à entreprendre de tels travaux et dans la mesure où ceux-ci engendrent une réduction des frais accessoires, nous préconisons que la répercussion soit possible à concurrence de 100 %, subsidiairement soit comprise dans une fourchette de 70 à 100 %.

En outre, l'article 14 al.2 litt. e devrait être amendé comme suit :

*Le remplacement d'appareils ménagers permettant de réduire la consommation d'énergie.*

**Article 17**

La FRI est favorable au principe mis en place à l'article 17. Pour plus de clarté, nous suggérons, s'agissant de l'alinéa 4, le libellé suivant :

*Un contrat de bail est conclu pour une durée de cinq ans, au sens de l'article 269 b CO lorsque le bailleur s'engage pour une période minimale de cinq ans.*

En effet, le droit de résilier le contrat de bail de façon extraordinaire persiste, notamment pour non paiement du loyer, quelle que soit par ailleurs la durée du contrat.

**Article 26** (disposition transitoire)

Dès lors que les principes actuels de variation du loyer - méthodes relative et absolue - ne sont pas remis en cause, si ce n'est s'agissant de la base de calcul du taux hypothécaire de référence pris en considération et de la fréquence de l'annonce, la rédaction d'une disposition transitoire nous paraît superflue.

L'ensemble des dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs n'étant pas modifié, il est inconcevable d'entrer en considération sur des dispositions visant à une adaptation automatique des loyers au changement de réglementation.

Subsidiairement, un texte pourrait être libellé comme suit :

*L'adaptation d'un loyer ayant été fixé avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance sera notamment calculée, dès son entrée en vigueur, sur la base du taux moyen des créances hypothécaires en Suisse prévu à l'article 12.*

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations distinguées.

Le Responsable du service juridique :



Jacques Ansermet