



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)

Madame la Conseillère fédérale  
Doris Leuthard  
Office fédéral du logement  
Centre de prestations Droit  
Storchengasse 6  
2540 Granges

Lausanne, le 25 avril 2008/OF

***Consultation relative au projet de modification du Code des obligations (droit du bail)  
Prise de position de la FRI***

---

Madame la Conseillère fédérale,

Vous avez adressé, le 27 février 2008, le projet cité en titre à la Fédération romande immobilière (FRI), ce dont nous vous remercions.

La révision envisagée présente des enjeux majeurs. Notre organisation, qui regroupe les chambres immobilières des six cantons romands et représente plus de 20'000 propriétaires privés et institutionnels, a procédé à un examen détaillé de l'ensemble des propositions. Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation du projet.

**I. Appréciation générale**

Le projet mis en consultation par le Conseil fédéral le 27 février 2008 repose sur l'accord conclu le 13 novembre 2007 par les associations faitières romandes et suisses allemandes de locataires et de propriétaires. La FRI a participé aux négociations et a signé l'accord.

Le projet reprend tous les éléments de l'accord négocié. Le Conseil fédéral témoigne ainsi de son attachement au partenariat social, ce dont la FRI se félicite. Résultat de négociations paritaires, le projet est équilibré. Plus simple, transparent et stable que le droit du bail actuel, il profitera durablement à tous les acteurs du marché du logement, aux locataires comme aux bailleurs.

Fidèle à ses engagements, la FRI approuve les orientations générales du projet. Elle estime que les principes négociés et acceptés par l'ensemble des partenaires associatifs concernés ne sauraient être remis en cause. Il serait inadmissible d'isoler quelques aspects spécifiques de la réforme en vue de les contester, sans tenir compte des concessions faites de part et d'autre et de l'équilibre général du projet qui en résulte.

La FRI relève en particulier les points suivants :

- Les loyers sont découplés du taux hypothécaire de référence.
- L'examen du caractère potentiellement abusif d'un loyer repose sur un système de loyers d'objets comparables.
- L'examen du caractère potentiellement abusif d'un loyer n'est possible que pour le loyer initial.
- La variation du loyer en cours de bail dépend de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, pris en compte à 100%.
- Les augmentations de loyer liées à des prestations supplémentaires du bailleur continuent à être admises selon les règles actuelles.
- Le changement de propriétaire ne permet pas une adaptation du loyer.

## **II. Examen des articles**

### **1. Article 253b, alinéa 2**

L'actuel article 253b, alinéa 2, prévoit que les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

Le projet remplace le critère du nombre de pièces par celui de la surface habitable nette, qui doit dépasser 150 m<sup>2</sup>.

#### ***Appréciation de la FRI***

Le critère de la surface habitable nette est plus objectif que celui du nombre de pièces. Nous soutenons ce changement.

Le cas des locaux commerciaux n'a pas été discuté lors des négociations paritaires. Mais il paraît logique de prévoir une disposition analogue à l'article 253b, alinéa 2, du projet s'agissant des locaux commerciaux. Nous y reviendrons ci-après, dans le cadre de l'examen de l'article 269a.

### **2. Article 269 (loyer initial des locaux d'habitation)**

Selon le projet, le caractère potentiellement abusif d'un loyer initial doit être examiné à la lumière d'un système de loyers d'objets comparables. Les critères de comparaison sont en particulier la situation, la surface, l'état, la période de construction et l'équipement des locaux. La valeur moyenne et la fourchette déterminante des loyers d'objets comparables sont calculées au moyen de modèles « hédoniques ». La fourchette déterminante est définie « par rapport à la valeur moyenne nationale des loyers statistiquement représentatifs de locaux d'habitations comparables ».

Le projet prévoit que la fourchette déterminante comprend 90% des loyers, 5% des loyers se situant au-dessous de cette fourchette, 5% des loyers se situant au-dessus de celle-ci. Les loyers considérés comme abusifs sont ceux qui se situent au-dessus de la fourchette déterminante.

Selon le projet, seuls les baux conclus au cours des cinq années précédant la date du relevé statistique sont pris en compte.

### ***Appréciation de la FRI***

La fourchette de 90% et la durée de cinq ans découlent de l'accord du 13 novembre 2007. Il s'ensuit que la FRI soutient ces deux propositions. Toutefois, nous relevons que les associations immobilières auraient préféré que seuls les loyers des baux conclus au cours des deux ou des trois années précédant le relevé statistique soient pris en compte.

S'agissant des modalités de mise en œuvre du système de loyers d'objets comparables, le projet de loi évoque une « valeur moyenne nationale des loyers statistiquement représentatifs » et des « méthodes scientifiquement reconnues ». Le commentaire fait allusion aux « modèles hédoniques ». Quelles que soient les dénominations techniques, nous demandons que le système soit clair et qu'il repose sur des données recueillies sur le marché du logement, conformément aux engagements pris par le Département fédéral de l'économie lors des négociations paritaires. Nous demandons également que le système de loyers d'objets comparables tienne compte de la diversité des pratiques et usages dans les différentes régions du pays, notamment en ce qui concerne les modalités de facturation des frais accessoires. L'adjectif « national » utilisé à l'alinéa 2 est inopportun, les loyers ne pouvant être comparés équitablement à Genève, à Payerne, à Martigny, à Delémont, à Zurich et à Coire par exemple. Nous demandons la suppression de cet adjectif.

Nous constatons que la fréquence du relevé statistique n'est pas réglée dans les documents mis en consultation. Cette lacune doit être comblée. Nous proposons que le relevé statistique intervienne une fois par trimestre.

Selon le commentaire, le système de loyers d'objets comparables tiendra compte des loyers effectivement payés et non pas de ceux fixés au moment de la conclusion du bail. Il s'agit d'une importante précision. Nous soutenons cette approche, de nature à mieux faire coller le système à la réalité du marché. Nous proposons que cette précision figure dans le Code des obligations.

Selon le commentaire, le système ne tiendra pas compte des loyers bénéficiant d'aides financières publiques. Nous soutenons cette approche, expressément arrêtée lors des négociations paritaires. Les subventions publiques faussent par définition les mécanismes du marché. Il serait donc incohérent d'intégrer les logements subventionnés dans le système de calcul des loyers comparables.

Nous saluons l'intention du Conseil fédéral de créer un groupe de suivi de la mise en place du système de loyers d'objets comparables. Nous insistons sur la nécessité d'associer les partenaires associatifs concernés à ce processus.

Sur un plan général, nous constatons que de nombreuses questions restent à régler. Le commentaire mentionne d'ailleurs que « la marge de manœuvre, sur le plan de la mise en œuvre, est considérable ». Il ajoute que les « modalités d'application ne devraient pas être fixées par les parties et la pratique des tribunaux mais (...) par voie d'ordonnance du Conseil fédéral ». Nous ne partageons pas entièrement cette appréciation.

Nous demandons que les modalités d'application qui ont une portée politique, comme la fréquence du relevé statistique, l'exclusion des logements subventionnés du système de loyers d'objets comparables et l'intégration dans ce système des loyers effectivement payés, fassent l'objet d'une réglementation dans le Code des obligations. En outre, afin d'avoir une vue d'ensemble de la réforme, il importe d'annexer le projet d'ordonnance au Message que le Conseil fédéral adressera au Parlement.

En résumé, nous adoptons les positions suivantes :

- Nous soutenons la fourchette de 90% et la prise en compte des contrats conclus au cours des cinq années précédant le relevé statistique.
- Nous demandons que le système soit clair et qu'il repose sur des données recueillies sur le marché du logement.
- Nous demandons que le système de loyers d'objets comparables tienne compte de la diversité des pratiques et usages dans les différentes régions du pays.
- Nous demandons la suppression de l'adjectif « national » à l'alinéa 2.
- Nous proposons que le relevé statistique intervienne une fois par trimestre.
- Nous sommes favorables à ce que le système tienne compte des loyers effectivement payés et non pas de ceux fixés au moment de la conclusion du bail.
- Nous sommes favorables à ce que le système ne tienne pas compte des loyers bénéficiant d'aides financières publiques.
- Nous sommes favorables à la création d'un groupe de suivi de la mise en place du système de loyers d'objets comparables.
- Nous demandons que les modalités d'application qui ont une portée politique (fréquence du relevé statistique, exclusion des logements subventionnés du système, etc.) fassent l'objet d'une réglementation dans le Code des obligations.
- Nous demandons au Conseil fédéral d'annexer le projet d'ordonnance au Message qui sera transmis au Parlement.

### **3. Article 269a (loyer initial des locaux commerciaux)**

Le système actuel fondé sur les loyers usuels dans la localité ou le quartier est assoupli : les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pourront être établis au moyen de trois objets comparables au lieu de cinq.

#### ***Appréciation de la FRI***

Nous soutenons cet assouplissement. Toutefois, nous demandons que la règle soit mentionnée non pas dans l'ordonnance du Conseil fédéral, mais dans le Code des obligations.

Par ailleurs, nous estimons que les locaux commerciaux dont la surface nette dépasse 150 m<sup>2</sup> ou dont le loyer est supérieur à CHF 5'000.- par mois doivent être soustraits aux règles relatives à la contestation du loyer initial. Le besoin de protéger la partie « faible » au contrat, qui est à l'origine de la contestation du loyer initial, n'a guère de sens s'agissant des locaux commerciaux d'une certaine envergure ou lorsque le locataire est une entreprise d'une certaine importance.

Nous proposons d'ajouter un second alinéa à l'article 269a, ayant la teneur suivante :

<sup>2</sup>*Les locaux commerciaux dont la surface nette dépasse 150m<sup>2</sup> ou dont le loyer est supérieur à CHF 5'000.- par mois ne sont pas soumis à l'alinéa premier.*

#### **4. Article 269b (principes)**

Le projet énumère de manière exhaustive les motifs d'augmentation admissibles (indice des prix à la consommation, convention d'échelonnement, chiffre d'affaires de l'entreprise, recommandations d'un contrat-cadre, prestations supplémentaires du bailleur). Le changement de propriétaire ne pourra plus induire une variation de loyer.

#### ***Appréciation de la FRI***

L'approche est conforme à l'accord du 13 novembre 2007. La FRI soutient cette approche.

Sur le plan formel, nous relevons deux points :

Nous proposons d'invertir l'ordre des lettres d et e dès lors qu'il est plus probable que le loyer soit adapté en cas de prestations supplémentaires du bailleur qu'en fonction des recommandations d'un contrat-cadre.

Nous demandons au Conseil fédéral de veiller à une application cohérente des termes « augmentation » et « adaptation ». Ces deux mots n'ont pas forcément la même portée juridique. Il convient de les utiliser précisément, en fonction de la réalité que l'on cherche à définir.

#### **5. Article 269c (adaptation à l'indice suisse des prix)**

Le projet prévoit le report du renchérissement sur les loyers à 100%. Il précise que si le renchérissement annuel moyen dépasse 5% durant deux années consécutives, le Conseil fédéral pourra ordonner une réduction du taux maximum qui peut être reporté sur les loyers.

#### ***Appréciation de la FRI***

Sur le plan des principes, le projet est conforme aux résultats des négociations paritaires. La FRI soutient ces principes. La prise en compte de l'indice des prix à la consommation à 100% est un élément central de l'accord du 13 novembre 2007, signé par tous les partenaires concernés. Il faut rappeler que le report de l'indice des prix à la consommation sur les loyers est fixé à 100% en droit actuel (article 17 OBLF) et que plusieurs motifs d'adaptation actuels sont supprimés par le projet (par exemple l'augmentation des frais d'exploitation et d'entretien).