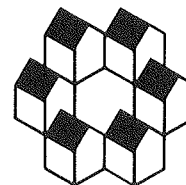




FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



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

Office fédéral du logement
Secteur droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Lausanne, le 31 juillet 2014 OF/cd

Procédure de consultation relative au projet de modification du droit du bail dans le code des obligations

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

Nous vous prions de trouver ci-dessous nos déterminations.

1. Appréciation générale

Le projet présenté est mal ficelé sur le plan juridique et déséquilibré sur le plan politique (malgré la prétendue volonté du Conseil fédéral de tenir compte de l'équilibre des intérêts des locataires et des bailleurs mentionnée aux pages 2 et 4 du rapport explicatif).

La FRI rejette dès lors le paquet proposé.

2. Attribution d'une nouvelle compétence à la Confédération en matière de formule officielle

La FRI rejette la proposition de confier à l'Office fédéral du logement la tâche d'établir et d'agrèer les formules officielles.

Il existe aujourd'hui quatre sortes de formules officielles, en cas d'augmentation du loyer, lors de la résiliation du bail, en vue d'une modification unilatérale du bail et lors de la conclusion d'un bail. En vertu des articles 9 et 19 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), ces formules doivent notamment indiquer la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu. Or, il n'est pas prévu de modifier le contenu impératif actuel des formules officielles décrit par l'OBLF (page 5 du rapport explicatif). Cela signifie que l'Office fédéral du logement devra gérer une centaine de formules officielles (4 catégories de formules dans 26 cantons), en assurer le suivi et les adapter aux changements organisationnels et pratiques intervenant dans les cantons. Cette tâche nouvelle ne saurait être menée à bien sans augmentation de ressources, contrairement à ce qu'affirme le Conseil fédéral (à la page 4 du rapport explicatif), ce qui n'est guère raisonnable à un moment où la Confédération doit veiller à assurer durablement l'équilibre de ses finances.

En outre, il est très probable que l'Office fédéral du logement, s'il se met à établir et à agréer les formules officielles, sera régulièrement sollicité par les bailleurs concernant notamment la manière de remplir les différentes rubriques. Nous doutons que l'Office fédéral du logement soit suffisamment outillé pour accomplir cette tâche d'information - qui est aujourd'hui, de fait, exercée dans les cantons - sans augmentation de ressources. La question de la responsabilité juridique de l'Office fédéral du logement en cas de transmission d'informations inexactes ou partielles se posera inmanquablement aussi.

Enfin, il est faux d'affirmer qu'une production centralisée des formules officielles profitera aux bailleurs qui possèdent des objets dans plusieurs cantons (page 5 du rapport explicatif). En effet, compte tenu de l'obligation d'indiquer la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu sur les formules officielles, celles-ci continueront d'être différentes dans chaque canton.

3. Extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle

La FRI est opposée à la proposition du Conseil fédéral.

La situation du marché du logement varie fortement d'un canton à l'autre. Il est dès lors insensé de rendre obligatoire sur l'ensemble du territoire suisse l'utilisation d'une formule officielle indiquant le précédent loyer en cas de conclusion d'un nouveau bail. Les cantons qui connaissant une situation de pénurie peuvent déjà aujourd'hui, en vertu du code des obligations, rendre une telle formule obligatoire. Ainsi, en Suisse romande, les cantons de Vaud, Genève, Fribourg et, de façon partielle, Neuchâtel ont déjà introduit une formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail. L'éventuelle mise en œuvre de la proposition du Conseil fédéral aurait pour effet, en Suisse romande, de créer une telle obligation également en Valais et dans le canton du Jura, qui ne connaissent pourtant pas de pénurie sur le marché du logement... Bref, il n'y a pas de raison d'étendre de façon indifférenciée une contrainte à tous les cantons. Il convient de rappeler que ce n'est pas en multipliant les règles bureaucratiques que l'on va produire davantage de logements.

Sur le plan pratique, nous relevons que la proposition du Conseil fédéral d'imposer la remise de la formule officielle avant la conclusion du bail est particulièrement irréfléchie. La FRI rejette clairement cette proposition, plaidant pour le maintien de la solution actuelle selon laquelle la formule doit être remise en même temps que le contrat de bail, sous la forme d'une annexe. L'obligation de remettre la formule officielle avant la conclusion du contrat de bail poserait d'innombrables problèmes de mise en œuvre et multiplierait les risques de litiges :

- quand la formule devra-t-elle être remise ?
- comment la remise de la formule pourra-t-elle être prouvée ?
- le locataire qui consulte la formule remise préalablement et qui signe le bail dans un second temps, pourra-t-il quand même contester le loyer initial ou faudra-t-il partir du principe qu'il a admis le loyer initial ?
- le locataire qui consulte la formule remise préalablement et qui obtient, avant la signature du contrat de bail, une atténuation du loyer, pourra-t-il quand même contester le loyer initial ?

4. Interdiction d'augmenter les loyers à la suite de travaux à plus-value et d'amélioration énergétique durant l'année qui suit l'entrée en vigueur du bail

La FRI est opposée à la proposition du Conseil fédéral d'empêcher les bailleurs de répercuter sur les locataires les frais des travaux à plus-value et d'amélioration énergétique pendant l'année qui suit l'entrée en vigueur du bail (à moins que les augmentations de loyer soient annoncées par écrit avant la conclusion du bail).

Cette proposition contredit tous les beaux discours politiques concernant la nécessité d'encourager les travaux d'assainissement énergétique des bâtiments en vue de répondre aux exigences de la Stratégie énergétique 2050. Sur le plan pratique, cette proposition pourrait conduire à des complications : un bailleur pourrait par exemple octroyer une baisse de loyer, à la demande du locataire, à l'échéance semestrielle prévue dans le contrat de bail tout en conservant la possibilité d'augmenter le loyer pour l'échéance annuelle à la suite de travaux à plus-value... Enfin, selon le rapport explicatif (page 6), pour échapper à l'interdiction d'augmenter le loyer, le bailleur pourrait se contenter d'indiquer par écrit, avant la conclusion du bail, les travaux qui entraîneront une augmentation de loyer durant l'année suivant l'entrée en vigueur, sans chiffrer l'augmentation du loyer. Nous nous demandons quelle plus-value une telle information générale aurait pour le locataire, tout en constatant qu'il s'agirait d'une contrainte bureaucratique nouvelle pour le propriétaire.

5. Signature reproduite par un moyen mécanique

Le Conseil fédéral propose d'admettre une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) sur la formule officielle lors de la notification d'une augmentation de loyer ou de la modification du montant des acomptes des frais accessoires. La FRI soutient cette proposition, tout en relevant que celle-ci ne saurait éclipser le caractère déséquilibré du paquet présenté par le Conseil fédéral.

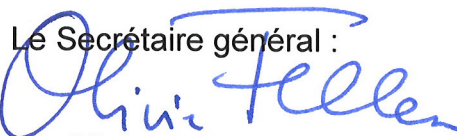
6. Loyers échelonnés

Le Conseil fédéral propose que, lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu, la notification puisse se faire sous la forme écrite, alors qu'en droit actuel chaque échelon de loyer doit être notifié au moyen de la formule officielle. A noter que dans le canton de Vaud, la copie de la convention est considérée comme une formule officielle (conformément à la possibilité offerte par l'article 19, alinéa 2, OBLF).

La FRI soutient la proposition du Conseil fédéral pour autant que la solution appliquée dans le canton de Vaud, simple et pratique, puisse être maintenue.

Sur le plan terminologique, le Conseil fédéral propose de remplacer, à l'article 269c CO, le terme « majoré » par « augmenté ». Cela n'est pas forcément pertinent dès lors que l'échelonnement convenu peut aussi être à la baisse.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller

Envoi par courriel :

recht@bwo.admin.ch