



Prise de position

15.044 Message du Conseil fédéral du 27 mai 2015 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs)

1. Enjeux

Le Conseil fédéral propose notamment 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. Le Conseil fédéral propose également d'empêcher les propriétaires de répercuter sur les locataires les frais des travaux à plus-value dans un délai d'une année suivant l'entrée en vigueur du contrat de bail à moins que les locataires en aient été informés lors de la conclusion du contrat.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent au Conseil des Etats de refuser l'entrée en matière sur le projet, comme l'a fait le Conseil national le 8 juin 2016.

3. Motifs

La situation du marché du logement varie 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 connaissent 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 l'obligation d'utiliser 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.

En outre, selon l'article 256a alinéa 2 CO, le locataire peut exiger que le montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué. Ainsi, il est erroné de prétendre que l'usage d'une formule obligatoire sur tout le territoire suisse en cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail va permettre d'accroître la transparence dès lors que le locataire peut déjà, en vertu du droit actuel, connaître le montant du loyer fixé dans le précédent contrat de bail.

La proposition du Conseil fédéral d'empêcher les propriétaires de répercuter sur les locataires les frais des travaux à plus-value dans un délai d'une année suivant l'entrée en vigueur du bail - à moins que les locataires en aient été informés lors de la conclusion du contrat - 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 un plan général, le paquet du Conseil fédéral est déséquilibré dès lors qu'il contient pour l'essentiel des contraintes supplémentaires pour les propriétaires, qui risquent de freiner le rythme de production des logements locatifs, notamment dans les régions du pays où sévit la pénurie.