



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

RECOMMANDÉ

OFFICE FÉDÉRAL DU
LOGEMENT
Secteur droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Genève, le 29 septembre 2014
P/1.1/NA756-14

Modifications du droit du bail

Madame,
Monsieur,

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière, association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève.

Elle réunit quelques 6'600 propriétaires. Ils sont occupants de leur propre logement, bailleurs ou propriétaires d'immeubles et représentent ainsi une part très importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de modification du droit du bail soumis à consultation le 28 mai 2014.

Nous nous permettons ainsi de vous transmettre notre détermination, qui est la suivante :

1. Préambule

A l'issue d'une discussion menée sur la libre circulation des personnes et le marché du logement, le Conseil fédéral a décidé de s'en tenir aux principes appliqués jusqu'ici en matière de politique du logement mais a voulu se mobiliser davantage pour maintenir des logements à loyers modérés. Le Conseil fédéral a indiqué vouloir mettre en œuvre des mesures visant à renforcer la construction de logements d'utilité publique mais ne pas intervenir dans la fixation des prix sur le marché du logement.

Néanmoins, le Conseil fédéral a voulu trouver des solutions pour obtenir une plus grande transparence sur le marché du logement locatif qui devrait permettre d'obtenir un effet d'atténuation sur les prix sans restreindre les droits des bailleurs.

C'est ce que la modification proposée vise à atteindre.



Mais en cherchant des mesures pour « atténuer les prix », il nous apparait que le Conseil fédéral entend bien intervenir dans la fixation des prix sur le marché du logement, contrairement à ce qu'il indique, et cela ne nous semble pas opportun.

En outre, nous ne comprenons pas en quoi une plus grande transparence peut avoir un effet d'atténuation sur les prix.

Enfin, dans la mesure où les bailleurs ont d'ores et déjà l'obligation de communiquer l'ancien loyer payé par l'ancien locataire, sur demande du nouveau locataire, ainsi que le prévoit l'article 256 a al. 2 CO, nous ne voyons pas comment l'usage obligatoire de la formule officielle apportera une plus grande transparence.

Selon nous, ce n'est que la pénurie de logements qui a des effets sur les prix des loyers et c'est contre cette pénurie qu'il faut lutter, en prenant des mesures efficaces pour favoriser la construction de logements.

La modification proposée n'est ainsi pas adéquate.

2. Extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle et abandon du critère de la pénurie

Le projet prévoit de rendre obligatoire dans toute la Suisse l'utilisation de la formule officielle comportant l'indication du loyer précédent et la justification d'une éventuelle hausse, qu'il y ait pénurie de logements ou non.

A l'heure actuelle, ce n'est que s'il existe une pénurie de logements que les cantons peuvent rendre obligatoire cette formule.

Bien que nous contestions toujours le fait qu'un co-contractant puisse signer un contrat puis remettre en cause une des parties essentielles du contrat, nous sommes d'avis qu'il faut maintenir cette disposition et sommes catégoriquement opposés à la solution de facilité visant à rendre obligatoire cette formule quelle que soit la situation.

Il convient de rappeler que la loi prévoit aujourd'hui que le locataire ne peut contester son loyer que lorsqu'il s'est trouvé dans une situation de contrainte, par nécessité personnelle ou familiale, ou encore en raison de la situation du marché ou encore lorsque le loyer a sensiblement augmenté.

A l'origine, il convenait de protéger la partie faible contre les abus. Le locataire étant considéré comme la partie faible notamment du fait de sa situation de contrainte, encore plus grande en période de pénurie.

En rendant obligatoire dans tous les cas l'usage de la formule officielle, le projet sous-entend que les bailleurs pratiquent nécessairement des loyers abusifs et que, quelle que soit la situation du locataire, il pourra remettre en question son loyer.

Cette situation n'est pas acceptable. Elle n'est pas correcte, qui plus est. En effet, dans les cas où le bien loué est situé dans un lieu qui n'est pas touché par la pénurie, où le loyer n'a pas sensiblement augmenté et où le locataire n'est pas dans une situation de nécessité personnelle, la formule permettrait certes au locataire de connaître d'office le montant de l'ancien loyer (plutôt que de devoir le demander au bailleur), mais elle l'informerait surtout de droits qu'il n'aurait pas !

A nouveau, et contrairement à ce qui est relevé, il nous apparaît que la pénurie de logements est probablement le seul facteur d'influence sur le loyer et qu'il convient ainsi de maintenir cette prémisse à toute contestation de loyer et à toute notification obligatoire du montant de l'ancien loyer.

3. Date de la communication

Le projet prévoit que la formule officielle indiquant le montant de l'ancien loyer et les motifs d'une éventuelle augmentation doit être notifiée avant la conclusion d'un nouveau bail.

Ceci nous paraît difficile à mettre en pratique. Cela reviendrait à notifier des avis de fixation de loyer avant même de savoir si le locataire signera le contrat, voire même à les notifier à plusieurs locataires avant de savoir qui signera finalement le contrat.

A l'heure actuelle, la plupart des baux sont signés à peine quelques jours avant l'entrée en jouissance, si ce n'est le jour même.

Dans un si court laps de temps, on voit mal comment un bailleur pourrait notifier un avis de fixation de loyer, attendre que le locataire se décide puis signer un contrat de bail.

Il sera par ailleurs également difficile au bailleur de démontrer qu'il a remis la formule officielle avant la signature du bail, sauf à reporter la signature du contrat et procéder en deux temps.

La durée de la période entre la notification de l'avis et la signature du contrat mériterait d'être précisée. Doit-elle se compter en jours, en heures ou en minutes ?

Enfin, les conséquences de l'inobservation de cette obligation ne sont pas claires. Qu'advierait-il du cas où le bailleur a remis l'avis de fixation de loyer à son locataire le jour de la signature du bail ou au moment de l'entrée en jouissance, mais pas avant la signature du contrat ? Cela permettrait-il au locataire de contester son loyer en tout temps, même passé le délai de 30 jours après l'entrée en jouissance ? Cela modifierait-il la marge de manœuvre du juge, qui est différente aujourd'hui selon que l'avis est correctement rempli ou non, notifié ou non ?

Pour tous ces motifs, nous sommes donc totalement opposés à cette proposition.

4. Compétences fédérales en matière de formules officielles

Le projet de loi prévoit un transfert de la compétence en matière de formules officielles vers la Confédération avec une mise à disposition via internet.

Si nous approuvons la mise à disposition via internet, le transfert de compétence à la Confédération ne nous convient pas. Il ne tient absolument pas compte des spécificités cantonales, notamment des différents organismes de conciliation, ou des différentes formules existantes, comme l'avis de résiliation en cas de demeure, qui n'existe sauf erreur pas dans d'autres cantons, en sus de l'avis de résiliation ordinaire, ou encore de l'avis de majoration de loyer et de l'avis d'autres modifications du bail qui existent dans le canton de Vaud, alors que Genève ne connaît qu'un seul formulaire officiel.

5. Autres adaptations du droit du bail

Le projet prévoit d'autres adaptations afin de soi-disant tenir compte de l'équilibre des intérêts des locataires et des bailleurs.

Sous couvert de respecter cet équilibre et d'aller dans le sens d'une amélioration également pour les bailleurs, le projet prévoit la signature mécanique pour les augmentations de loyers et la modification du montant des acomptes pour les frais accessoires ainsi que la forme écrite pour l'augmentation du loyer selon un échelonnement convenu.

Nous sommes bien entendu favorables à ces propositions. Nous notons toutefois que ces modifications ne correspondent qu'à des corrections de certaines aberrations du droit du bail.

a) Signature fac-similé

L'admission d'une signature électronique pour les notifications des hausses de loyers ou la modification du montant des acomptes pour frais accessoires devrait être une évidence, à l'heure où le travail est beaucoup plus informatisé et qu'une signature manuscrite n'apporte rien de plus au locataire touché par la notification qu'une signature mécanique.

b) Confirmation de l'échelon par écrit

Il en va de même de la suppression de la notification de l'avis de confirmation d'échelon. En effet, dans la mesure où le bail prévoit déjà un ou plusieurs échelons, l'obligation de notifier l'entrée en vigueur de chaque échelon sur la base d'une formule officielle ne fait aucun sens et ne trouve aucune justification. D'ailleurs, certains tribunaux cantonaux ont déjà considéré que l'absence de l'utilisation de cette formule ne causait aucun dommage au locataire.

Nous considérons ainsi que ces propositions n'ont aucun effet sur l'équilibre des intérêts en jeu. Nous estimons que si le Conseil fédéral souhaitait respecter cet équilibre, il conviendrait de revoir la façon dont les loyers sont fixés au moment d'une contestation du loyer initial, du fait que celle-ci est dépassée.

c) Fixation des loyers

Aujourd'hui, deux méthodes sont prévues par la loi, à savoir celle du calcul de rendement et celle des loyers du quartier.

Au vu des exigences tellement restrictives posées par le Tribunal fédéral, la méthode des loyers du quartier s'avère désormais inapplicable.

En outre, dans la plupart des cas, celle du calcul de rendement prévaut sur la méthode des loyers du quartier.

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a considéré qu'un rendement était admissible lorsqu'il était de 0.5 % supplémentaire au taux hypothécaire de référence. A l'époque, le taux hypothécaire de référence était fixé par les banques cantonales et était à 6 % environ. Avec un taux à 2 % aujourd'hui, le rendement que les bailleurs peuvent obtenir sur les fonds propres investis est très faible.

La corrélation avec le taux hypothécaire ne fait plus de sens. Les résultats ainsi obtenus ne correspondent de plus aucunement à la situation du marché.

Cette méthode est dépassée et ne tient de surcroît absolument pas compte des spécificités du bien loué, notamment de son état d'entretien et de sa situation. En outre, en fonction de la situation du bailleur (achat intégralement en fonds propres ou non, taux hypothécaire appliqué) le loyer du même bien peut être différent, ce qui n'est pas satisfaisant.

Afin de respecter un réel équilibre des intérêts en jeu, nous estimons qu'il conviendrait plutôt de revoir et de reprendre le projet de modification de droit du bail qui visait à mettre en place une méthode hédoniste pour vérifier si un loyer est abusif ou non ainsi que de prévoir comme seule possibilité d'augmentation du loyer, l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

d) Augmentation de loyer fondée sur des travaux à plus-value

Une troisième adaptation introduite dans cette proposition, cette fois en faveur du locataire, vise à prévoir que les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail si elles ne sont pas annoncées par écrit avant la conclusion du bail.

Il est vrai que cette disposition n'était globalement pas contestée lors de la révision du droit du bail proposée par le Conseil fédéral en décembre 2008. Elle faisait toutefois partie d'un accord entre milieux intéressés qui n'a finalement pas pu être mis en place.

Cet ajout dans cette proposition de modification est aujourd'hui incompréhensible et n'a aucun rapport avec le mandat du Conseil fédéral visant à augmenter la transparence sur le marché du logement locatif. Nous y sommes ainsi totalement opposés.

6. Commentaire article par article

Article 266l alinéa 2

Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux

Cette disposition prévoit que l'avis de résiliation doit être établi par l'Office fédéral du logement ou agréé par celui-ci.

Nous nous opposons à cette proposition de modification et souhaitons maintenir le système actuel, qui prévoit que la formule est agréée par le canton. Ceci permet de mentionner clairement les autorités compétentes, plutôt que d'avoir un document uniforme qui ne pourra pas tenir compte des spécificités des autorités locales.

Le canton de Genève a par ailleurs établi de façon paritaire une formule d'avis de résiliation en cas de demeure qui donne aux locataires des indications sur les aides qu'ils peuvent obtenir et les institutions auxquelles ils peuvent s'adresser pour trouver des solutions de relogement. Ceci ne sera plus possible si c'est l'Office fédéral du logement qui établit une formule applicable dans tous les cantons et c'est regrettable.

Nous notons que si les cantons peuvent établir des formules qui seront ensuite agréées par l'Office fédéral du logement, cela reviendra à imposer un contrôle inutile et probablement source de perte de temps pour toutes les parties concernées.

Article 269d

Augmentation de loyer et autre modification unilatérale du contrat par le bailleur

La modification vise à nouveau à prévoir une formule officielle établie par l'OFL ou agréée par celui-ci.

Pour les mêmes motifs qu'indiqués supra, nous nous opposons à cette modification. En outre, certains cantons, tel que sauf erreur le canton de Vaud, disposent de deux formules différentes pour les augmentations et pour les autres modifications. Ceci ne serait plus possible avec la modification proposée et n'est ainsi pas souhaitable.

Article 269d alinéa 2

Ce nouvel alinéa prévoit que les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail, sauf si elles sont annoncées par écrit avant la conclusion du contrat.

Bien qu'il semble très peu probable qu'un bailleur notifie une augmentation de loyer moins d'une année après l'entrée en vigueur du bail, nous nous opposons à cette proposition de modification. Nous estimons qu'elle ne fait aucun sens et que si une hausse de loyer est justifiée, elle peut entrer en vigueur à tout moment après la signature du contrat.

La distinction entre une augmentation fondée sur des améliorations à plus-value ou énergétiques et les autres motifs, qui eux permettrait une hausse de loyer durant la première année du bail, n'est guère plus compréhensible. Cette proposition de modification nous paraît ainsi tout aussi illogique qu'inutile.

Article 269d alinéa 5

Cette proposition permet la reproduction d'une signature par un moyen mécanique pour les notifications d'augmentation de loyers ou de modification du montant des acomptes pour les frais accessoires.

Nous sommes favorables à cette disposition à l'heure où la signature manuscrite n'est quasiment plus utilisée dans les relations contractuelles, d'autant qu'elle ne modifie en rien les droits des uns et des autres.

Article 269d alinéa 6

Cette disposition prévoit que la forme écrite suffit pour l'augmentation du loyer selon un échelonnement convenu dans le contrat.

Nous sommes absolument favorables à cette proposition de modification dès lors que, comme indiqué supra, l'obligation d'annonce au moyen d'une formule officielle est inutile et ne protège en rien le locataire qui ne peut plus contester l'entrée en vigueur de l'échelon s'il n'a pas contesté son principe même au début du bail.

Article 270 alinéa 2

Cette proposition de modification étend l'obligation de notifier le loyer initial sur une formule officielle, quelle que soit la situation de pénurie ou pas. Cette proposition de modification prévoit également que la formule est établie par l'Office fédéral du logement.

Nous sommes opposés à cette proposition. Nous pouvons admettre que cette formule officielle soit rendue obligatoire en cas de pénurie, comme c'est le cas aujourd'hui, mais pas de manière systématique. Rien ne justifie en effet cette obligation supplémentaire imposée au bailleur, dès lors que sans pénurie, le locataire ne mérite pas de protection accrue.

Par cette modification, le Conseil fédéral entend en réalité donner au locataire l'indication systématique de ses droits, alors même que l'alinéa 1 est maintenu. Autrement dit, la formule serait obligatoire mais il pourrait y avoir des cas où le locataire n'est pas dans une situation de nécessité personnelle et il n'existe aucune pénurie, de sorte que le locataire ne pourrait de toute façon pas contester son loyer. La notification de la formule officielle serait dans ce cas parfaitement inutile. Toutefois, les conséquences pour le bailleur qui n'aurait pas respecté cette formalité seraient dramatiques puisque le locataire pourrait remettre en question son loyer des années après la conclusion du contrat, au motif que le loyer serait entaché d'une nullité, alors même qu'il n'aurait pas été dans une situation de contrainte.

Cette modification nous apparaît en outre inutile pour atteindre le but voulu par le Conseil fédéral, à savoir une plus grande transparence.

Le droit actuel prévoit d'ores et déjà que le locataire peut demander le montant du loyer payé par l'ancien locataire.

Par ailleurs, et comme indiqué supra, une plus grande transparence ne résoudra pas les réels problèmes de loyers abusifs. Nous sommes convaincus que les vrais abus ne sont dus qu'à une situation de pénurie de logements et qu'il convient de s'attaquer à cette pénurie de logements plutôt qu'à vouloir rendre la situation plus transparente. Il convient dès lors plutôt de trouver des mesures efficaces et de les appliquer afin de résoudre la grave pénurie de logements qui touche certains cantons.

En outre, c'est l'entier du système de fixation des loyers qui devrait être revu puisqu'à l'heure actuelle, la méthode du calcul de rendement, qui prédomine dans la plus grande majorité des cas est dépassée.

S'agissant de l'obligation de notifier la formule officielle avant la conclusion du contrat, nous avons déjà relevé qu'elle nous paraît très difficile à mettre en œuvre.

Nous nous opposons ainsi vigoureusement à cette modification proposée.

Article 298 alinéa 2

Forme du congé pour des habitations et les locaux commerciaux.

Cette proposition de modification vise à ce que la formule officielle d'avis de résiliation soit établie par l'Office fédéral du logement.

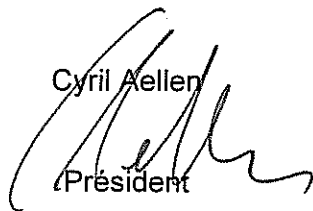
Pour les motifs déjà évoqués, nous nous opposons à cette modification.

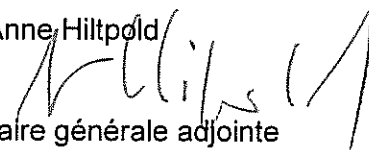
7. Conclusions

Comme indiqué en préambule, nous considérons que la proposition contenue dans le projet soumis à consultation n'est pas adéquate. Le but d'une plus grande transparence voulue par le Conseil fédéral ne nécessite pas de modifier le droit du bail en ce sens. Pour lutter contre les abus, et donc atténuer les prix des logements, il convient plutôt de prendre des mesures aptes à résoudre la pénurie de logements.

Enfin, si le droit du bail mérite d'être révisé, il devrait l'être dans son ensemble, et en particulier s'agissant de la méthode de fixation des loyers.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Cyril Aellen

Président

Anne Hiltbold

Secrétaire générale adjointe