



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Chambre genevoise immobilière (CGI)
Rue de la Rôtisserie 4
Case postale
1211 Genève 3

Stéphane Penet, Président/ Christophe Aumeunier, Secrétaire général



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui Non neutre

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

- Les propositions ne font que de tenter de lutter contre les effets de la pénurie de logements. En limitant les rendements, elles risquent de décourager l'investissement dans la construction de logements et donc de rendre cette tentative de restriction des loyers complètement vaine. La contraction de l'offre de logements aura aussi des effets sur la croissance économique. Ainsi, si l'on ne peut loger les actifs en proposant des logements en suffisance, l'on favorise la récession économique.

- Un bon nombre de bailleurs étant déjà des caisses de pensions, une restriction des rendements immobiliers au-delà de ce que nous connaissons à travers les règles existantes, entrainera une restriction des rentes distribuées. Cela n'est évidemment pas opportun.

- Le droit du bail est déjà extrêmement technique et formel. Les propriétaires privés ne verraient que leurs tâches complexifiées avec les mesures 1 et 4 notamment. Il en résulterait un nouveau retrait des particuliers du marché du logement locatif. Ce n'est pas souhaitable, notamment sous l'angle de la baisse des recettes fiscales induites pour la Confédération et les cantons, les propriétaires institutionnels étant souvent partiellement ou complètement exonérés d'impôts.

- Enfin, les méthodes de fixation et d'adaptation des loyers que nous connaissons sont loin d'être idéales. En effet, elles ne permettent le plus souvent pas de remettre à jour les loyers les plus anciens qui sont souvent très éloignés des loyers du quartier alors qu'elles permettent d'augmenter des loyers récemment fixés qui correspondent le plus souvent aux loyers du quartier. Or, les mesures envisagées ne feront rien pour améliorer cette situation et c'est même le contraire, puisque les anciens loyers pourront encore moins être revus à la hausse en application de l'ISPC.

Ces propositions ne sont donc pas satisfaisantes.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

La modification proposée de l'art. 12, al. 1bis OBLF excluerait la pratique – certes rare à Genève mais toujours utile - de la juridiction en matière de baux et loyers de prendre en considération les augmentations de coûts au moyen de forfaits annuels.

La charge de travail liée à la preuve concrète de l'augmentation des coûts est très lourde, notamment pour les bailleurs privés. En outre, le calcul de l'évolution effective des coûts complique et rallonge grandement les procédures relatives aux baisses ou aux hausses de loyers, ce pour des enjeux financiers qui sont en règle générale très modestes. Dans la doctrine, les milieux locataires admettent les forfaits à certaines conditions, notamment s'il est impossible de retrouver les preuves. Dans certains cas, notamment pour contrer des demandes de baisse de loyer formées par les locataires sur la base de la baisse du taux hypothécaire de référence, il est excessivement compliqué pour le bailleur de justifier d'une augmentation effective des charges – souvent car le bail est très ancien ou que la propriété a changé de mains. La modification en question aurait pour effet d'exclure purement et simplement la prise en compte de ces forfaits, alors qu'elle se justifie dans certains cas et simplifie la question dans d'autres (notamment pour faciliter une conciliation sans avoir besoin de prouver tous les coûts ou dans le cadre de la procédure simplifiée (applicable à ces litiges par-devant la juridiction des baux et loyers).

Pour prouver l'augmentation des coûts, il faut comparer tous les coûts d'exploitation et d'entretien par bail sur deux périodes de trois ans (avant la dernière fixation du loyer et avant la majoration notifiée), ce qui entraîne une énorme charge administrative supplémentaire. En cas de contestation par le locataire de l'augmentation des coûts invoquée, les autorités de conciliation et les tribunaux doivent alors contrôler non seulement les décomptes sur six ans, mais aussi toutes les pièces comptables du bailleur portant sur au moins six exercices comptables et comparer la moyenne pluriannuelle. Même si ces forfaits sont, en tous les cas à Genève, peu utilisés, il est important de pouvoir conserver la possibilité de les appliquer aux cas qui le nécessitent.

S'agissant des autres critères qui peuvent être utilisés pour l'adaptation du loyer selon la méthode relative, soit le taux hypothécaire de référence et l'ISPC, le législateur a volontairement exclu tout calcul sur la base des dépenses effective et a rendu obligatoire l'utilisation de ces indices. Il semble donc d'autant plus contradictoire d'exclure purement et simplement la possibilité de faire usage de forfaits s'agissant des charges. Il n'est pas approprié d'exiger, précisément pour les augmentations des frais d'exploitation et d'entretien, que celles-ci soient invoquées exclusivement sur la base de « l'augmentation effective des coûts », au moyen de relevés et de justificatifs, nécessitant des efforts totalement disproportionnés. Il est au contraire conforme au système de prévoir également pour ces augmentations de coûts une facturation forfaitaire.

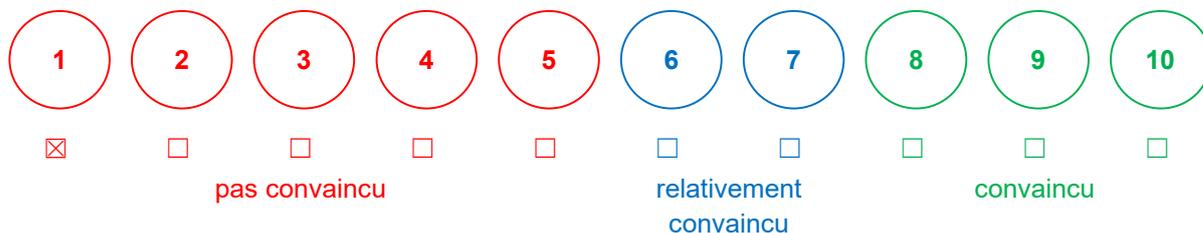
Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Supprimer la proposition sans la remplacer ou la reformuler comme suit:

«Les augmentations de coûts peuvent 'etre calculées sur la base des dépenses effectives en comparant la moyenne de trois années ou dans le cadre des forfaits annuels des autorités régionales de conciliation ».

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

La critique concernant la prise en compte de la garantie du pouvoir d'achat sur le capital porteur de risque à hauteur de 40 % du renchérissement, tout comme l'avant-projet de modification de l'ordonnance objet de la présente consultation, méconnaissent les liens entre la détermination du loyer admissible, non abusif, en fonction du critère absolu du rendement net et une adaptation du loyer selon la méthode relative.

La réduction de l'adaptation au renchérissement en cours de bail aurait pour conséquence de détériorer le rendement du bailleur sur ses fonds propres au fur et à mesure que le bail se prolonge, puisque les loyers ne sont adaptés qu'à hauteur de 28% du renchérissement effectif, contrairement aux fonds propres qui sont en général de plus en plus élevés grâce à l'amortissement.

L'écart existant déjà aujourd'hui entre le calcul selon la méthode absolue au sens de l'art. 269 CO et celui selon la méthode relative pour la compensation du renchérissement de 40% s'accroîtrait donc encore plus au détriment du bailleur.

Selon la jurisprudence actuelle, il est interdit au bailleur, dans le cadre d'un bail en cours, de faire valoir le rendement admissible au sens de l'article 269 CO pour justifier une augmentation de loyer. La réduction de l'adaptation des loyers au renchérissement en cours de bail creuserait donc encore davantage l'écart entre les loyers existants et les nouveaux loyers conclus. En cas de baux de longue durée, les bailleurs doivent souvent se contenter de rendements insuffisants au sens de l'art. 269 CO, ce qui est contraire à la loi. A l'inverse, les "anciens locataires" seraient encore plus souvent tentés, lorsqu'ils ne veulent plus utiliser leur logement, de ne pas le restituer au propriétaire mais de le sous-louer à des loyers beaucoup plus élevés.

La réglementation en vigueur concernant l'adaptation des loyers au renchérissement de 40% était d'ailleurs déjà applicable avant l'introduction du droit de bail actuellement en vigueur (art. 15, al. 1 AMSL). Le droit en vigueur adopté par le Parlement dans les années 80, est basé sur le principe de l'égalité des loyers. Le législateur a donc implicitement supposé que l'adaptation au renchérissement en cours de bail était autorisée et qu'elle continuerait à être de 40%. C'est d'ailleurs ce que le Conseil fédéral a également fixé dans l'OBLF. La réduction unilatérale de l'adaptation au renchérissement à 28% par le Conseil fédéral est donc contraire à la volonté du législateur.

De plus, les taux de renchérissement en vigueur (évolution de l'IPC) en Suisse ne peuvent en aucun cas être considérés comme élevés. Ils sont d'ailleurs restés stables (voire ont parfois un peu baissé) durant de nombreuses années.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Supprimer sans remplacement ou conserver la formulation actuelle.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

La proposition de compléter la formule pour les augmentations de loyer ainsi que les formules cantonales de notification du loyer initial par la mention des exceptions de rendement excessif ou du dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 19 al. let. a ch. 6 OBLF) est préjudiciable. Les possibilités d'objection du locataire existent de toute façon selon la jurisprudence et lorsqu'il existe des raisons fondées de présumer que le loyer est excessif, l'objection est également soulevée dans la pratique.

La mention explicite et générale de ces possibilités d'objection sur les deux formules invite tout simplement la partie locataire à contester la fixation du loyer sur la base de ces deux critères alors même que la partie locataire n'a aucune idée, au moment de la contestation, des exigences en matière de preuve, ni même s'il existe des chances de succès et de la longueur et de la complexité d'une procédure.

En outre, ce sont évidemment aussi ces formulaires de hausse de loyer et d'autres modifications du contrat de bail qu'il convient d'utiliser pour majorer les loyers indexés pour tenir compte de l'évolution de l'ISPC. Or, dans ces cas, une contestation ne peut être entreprise que pour corriger les éventuelles erreurs (faux indice pris en compte ou erreurs de calcul) mais aucunement pour faire valoir que le rendement serait abusif ou que le loyer excéderait ceux des loyers usuels dans le quartier ou la localité. Cela déclencherait donc une quantité énorme de procédures qui seraient totalement inutiles, aussi bien pour les contestations d'indexations que lorsqu'il s'agit d'invoquer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, qui, en raison des critères de la jurisprudence, ne peuvent pratiquement jamais être établis dans la pratique. Cela n'est acceptable ni pour les autorités de conciliation ni pour les parties. Les litiges sont ainsi attisés et l'insécurité créée.

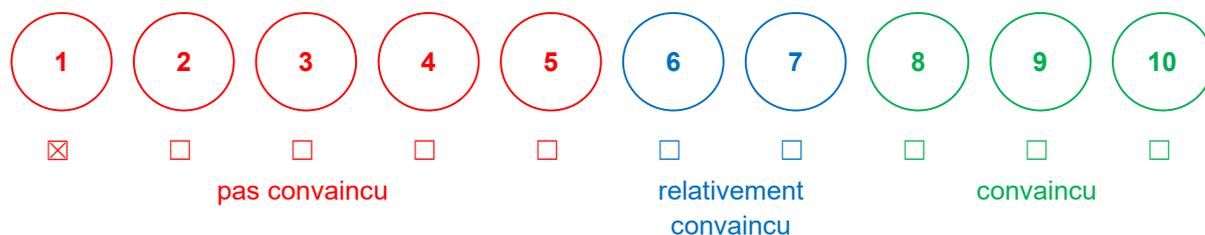
C'est également une contrainte pour les autorités de conciliation et les tribunaux (qui sont déjà surchargés à Genève en matière de baux et loyers). La charge de travail liée à l'examen du rendement admissible - qui se base sur les coûts d'acquisition et de construction initiaux effectifs ainsi que sur la répartition effective des fonds propres à la date de calcul déterminante - n'est pas négligeable. Par ailleurs et au vu de la systématique du CO, cette modification de l'article 19 OBLF n'est pas opportune et risque de générer des erreurs. En effet, l'article 269a CO énumère les cas dans lesquels le loyer est présumé ne pas être abusif. Or, le projet d'article 19 let. a ch. 6 OBLF ne couvre pas toutes les possibilités prévues à l'article 269a CO.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Supprimer l'amendement sans le remplacer.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

La proposition selon laquelle, dans les cantons dans lesquels la formule de fixation du loyer initiale a été rendue obligatoire à la conclusions d'un bail portant sur un logement, ce formulaire doit indiquer le taux hypothécaire de référence et l'indice suisse des prix à la consommation applicables au précédent loyer compliquerait excessivement la tâche des bailleurs (en particulier pour les propriétaires privés) sans pour autant apporter le moindre avantage.

En effet, comme le Tribunal fédéral l'a jugé dans une pratique constante, la fixation du loyer initial s'effectue selon la méthode absolue, c'est-à-dire sans référence au loyer antérieur et à l'adaptation que l'on pourrait faire de celui-ci sur la base du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation.

En outre, d'autres éléments peuvent justifier une hausse de loyer (comme notamment les prestations supplémentaires du bailleur). L'indication des précédents indices pourraient ainsi induire le locataire en erreur dès lors qu'il pourrait penser que l'ancien loyer devait simplement être adapté aux nouveaux indices, ce qui est totalement faux, et de contester son loyer pour cette raison-là.

Par ailleurs, dès que l'on dispose de la date d'entrée en vigueur du précédent loyer (information qui doit déjà maintenant être indiquée sur l'avis de fixation du loyer initial), cela permet de déduire le taux hypothécaire de référence et l'ISPC de l'époque (si l'on devait les considérer comme utiles). Ainsi, les professionnels amenés à représenter les locataires pourraient sans aucun problème trouver ces informations et s'en servir – ce qu'ils ne font en règle générale pas à l'heure actuelle car elles ne sont pas pertinentes.

Remplir la formule de fixation du loyer initial selon l'art. 19 OBLF est déjà aujourd'hui extrêmement difficile sur le plan formel, en particulier pour les propriétaires qui agissent en personne. Il est clair que les modifications proposées, soit l'ajout de formalités supplémentaires (en l'occurrence de chiffres à indiquer et qu'il va falloir trouver), vont augmenter les risques d'erreurs formelles dans les formulaires et ainsi créer un grand risque de nullité de l'avis, ce qui a pour conséquence, comme on le sait, de permettre aux locataires de remettre en question les loyers après des années et de réclamer un remboursement rétroactif pour enrichissement illégitime et génère donc une grande insécurité. Dans le rapport explicatif, il est indiqué que « pour le bailleur, le surcroît de travail administratif impliqué par cet ajout semble acceptable ». C'est mal connaître la situation des bailleurs qui agissent en personne et qui connaissent déjà bien des difficultés à remplir correctement un avis officiel de fixation du loyer initial. La recherche de ces chiffres, qui plus est pour des dates souvent anciennes, lorsqu'on n'y est pas aguerri, est loin d'être aisée, qui plus est lorsqu'ils ne figurent pas sur le contrat de bail précédent, ce qui est très fréquemment le cas.

Enfin, cela constituerait un frein supplémentaire à l'investissement dans les biens locatifs existants. En outre, la tendance à la vente d'immeubles locatifs par des particuliers (qui sont dépassés par la complication supplémentaire et les litiges liés à la location) à des sociétés immobilières et à des investisseurs institutionnels augmenterait encore.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Supprimer l'amendement sans le remplacer.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui Non neutre

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Concernant l'art. 19, al. 2, OBLF :

La disposition actuelle de 19 al. 2 art. OBLF, qui prévoit qu'un avis sur formule est nécessaire pour la communication des échelons de loyers déjà convenues par les parties dans le contrat de bail, était depuis toujours contraire à la loi. Malgré les critiques émises pendant de nombreuses années par la doctrine juridique - et plus tard par le Tribunal fédéral - cette réglementation illégale n'a jamais été abrogée par le législateur. Le législateur s'est donc senti obligé d'agir et, avec la révision de l'art. 269d al. 5 CO, il a établi qu'une communication écrite suffisait pour indiquer les échelons de loyers. La suppression de l'obligation d'utiliser une formule pour le loyer échelonné à l'art. 19, al. 2, CO est donc tardive, car cette disposition n'est de toute façon plus applicable en raison de sa non-conformité avec la loi.

La CGI rejette toutefois fermement la modification concrètement proposée de l'art. 19 al. 2. La référence générale à l'application de l'art. 19, al. 1, en ce qui concerne l'indexation des loyers, n'est pas acceptable et est erronée au cas où le chiffre 6 proposé pour l'al. 1, let. a, serait effectivement ancré. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les loyers indexés au sens de l'art. 269b CO peuvent être contestés en procédure, mais la contestation ne peut porter que sur l'imputation correcte du renchérissement.

En revanche, un réexamen du loyer fondé sur des critères absolus de loyer (rendement net, rendement brut, loyers usuels dans la localité et le quartier) n'est pas envisageable dans un tel cas.

Concernant l'art. 19a OBLF :

La date et l'étendue des échelons de loyer ont déjà été fixées dans le contrat de bail.

Il ressort clairement des documents que l'objectif de la modification de l'art. 269d, al. 4 et 5, CO du 29 septembre 2023 était de réduire les prescriptions de forme. L'adaptation de l'art. 19a OBLF, telle qu'elle est proposée aujourd'hui, entraînerait la création de nouvelles obligations inutiles. Cela va à l'encontre des intentions du législateur.