



Argumentaire sur la révision du droit du bail

TABLE DES MATIERES

Objectifs du nouveau droit	3
Questions et réponses	9
a) Sur les avantages du nouveau droit.....	9
b) Sur l'indexation des loyers.....	11
b) Sur l'indexation des loyers.....	11
c) Sur les loyers comparatifs	13
d) Sur le rendement.....	16
e) Sur la liquidité	17
f) Divers	18

Objectifs du nouveau droit

Norme	Objet	Réglementation	Appréciation
Art. 253b, al. 2 CO	Champ d'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs	<p>Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux baux des entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2,5 millions de francs ou qui emploient au moins 20 personnes, pour autant que les parties l'aient convenu. - aux baux d'appartements et de maisons individuelles dont la surface nette habitable dépasse 150 m². 	<p>Cette nouvelle possibilité offerte de renoncer par contrat aux dispositions sur la protection contre les abus pour les baux des grandes entreprises va dans le sens des intérêts des parties concernées. Contrairement à ce qui se passe pour les baux des petites entreprises, qui ont besoin d'être protégées, ces dispositions contraignantes ne sont pas nécessaires dans ces cas de figure.</p> <p>Le droit actuel prévoit déjà que les dispositions sur la protection contre les abus ne s'appliquent pas aux appartements et maisons individuelles de luxe d'une certaine taille. La nouveauté vient du fait que le critère ne réside plus dans le nombre de pièces, mais dans la surface nette habitable. De la sorte, il sera possible de tenir compte des nouvelles formes d'habitat (comme les lofts, par exemple) pour lesquelles le nombre de pièces n'est plus pertinent.</p>
Art. 269 CO	Loyers abusifs	<p>Un loyer est abusif lorsqu'il dépasse de plus de 15 pour cent les loyers de logements ou de locaux commerciaux comparables.</p> <p>Les critères de comparaison sont notamment la situation, la taille, l'état, l'équipement et l'âge des locaux. La Confédération établit les loyers comparatifs en se basant sur les statistiques des loyers et d'autres instruments appropriés.</p>	<p>Les loyers comparatifs, nouveau critère permettant de déterminer le caractère abusif ou non d'un loyer, constitue l'élément central de la révision du droit du bail. Les caractéristiques du logement (âge ou nombre de pièces) et du lieu d'habitation (proximité et accessibilité des postes de travail ou nuisances sonores) constituent les critères de comparaison des loyers. La Confédération se base sur les statistiques des loyers et sur d'autres données résultant de statistiques appropriées.</p> <p>L'instrument des loyers comparatifs est à disposition des autorités de conciliation et des tribunaux pour les procédures en cours, et ce afin d'éviter que les bailleurs recherchent systématiquement le loyer maximum autorisé ou qu'ils soient interprétés comme étant des loyers prescrits officiellement.</p> <p>Les loyers comparatifs remplacent les règles de calcul compliquées et peu claires du droit actuel, que les professionnels eux-mêmes ont du mal à appliquer. Le contrôle des abus au moyen du critère des loyers comparatifs est beaucoup plus simple à appliquer et plus approprié aux procédures de conciliation.</p>

Art. 269a CO	Loyer initial	Un loyer initial est abusif s'il dépasse de plus de 15 pour cent les loyers de logements ou de locaux commerciaux comparables.	Conformément à la réglementation générale du nouveau droit en matière d'abus, le loyer initial ne doit pas non plus dépasser la limite autorisée. Là également, les loyers comparatifs remplacent les règles compliquées du droit actuel en matière d'abus.
Art. 269b CO	Augmentations de loyer	Une augmentation de loyer est possible si elle est fondée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, si elle correspond aux recommandations d'un contrat-cadre, si elle est fondée sur une convention d'échelonnement, si, en matière de locaux commerciaux, elle est liée au chiffre d'affaires dont dépend le loyer, ou encore si elle est justifiée par des prestations supplémentaires de la part du bailleur.	Contrairement au droit actuel, qui prévoit un certain nombre de motifs d'augmentation tels que l'usage local, l'augmentation des coûts ou des intérêts du capital exposé aux risques, le nouveau droit introduit l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation comme principal motif légal d'adaptation des loyers. Ainsi prennent fin le couplage des loyers et du taux hypothécaire, les fortes hausses de loyers et le préjudice subi par les locataires du fait que les baisses du taux hypothécaire ne sont que rarement répercutées sur les loyers ainsi que les règles compliquées et difficiles à appliquer en matière de réserves de hausse. L'indexation prévue permet une évolution continue et régulière des loyers.
Art. 269c OR	Indice suisse des prix à la consommation	Le loyer peut être augmenté une fois par an en proportion de la hausse moyenne de l'indice suisse des prix à la consommation sur la base des deux dernières années civiles précédant la notification de l'augmentation. Si le renchérissement dépasse 5 pour cent par an pendant deux années consécutives, le Conseil fédéral ordonne une réduction appropriée du taux de report maximum autorisé.	Les variations de l'indice suisse des prix à la consommation étant périodiquement publiées dans les médias, tout le monde peut vérifier si une adaptation de loyer est conforme à la réglementation. L'augmentation limitée à une fois par an et basée sur l'évolution moyenne pendant deux ans a pour effet de lisser l'évolution des loyers. Enfin, on garantit qu'en cas de renchérissement durable dépassant 5 pour cent, le Conseil fédéral puisse réduire le taux de report afin d'éviter une trop forte augmentation de loyers en période de forte inflation.
Art. 269d OR	Echelonnement convenu ou en fonction du chiffre d'affaires	Un convention prévoyant une majoration du loyer périodique d'un certain montant n'est possible que si le bail est conclu pour une durée d'au moins 3 ans, si le loyer n'est augmenté qu'une fois par an au plus et si le montant est fixé en francs. Sous réserve du droit de contester le loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer échelonné ou la partie du loyer dépendante du chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux.	Les conditions d'échelonnement du loyer sont reprises du droit actuel. La nouveauté vient du fait que les augmentations de loyers liées à l'échelonnement ou à l'évolution du chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux ne peuvent plus être contestées. C'est le contenu de la convention entre les parties qui est décisif. Il est néanmoins toujours possible de contester une augmentation de loyer qui ne correspond pas à la convention.

Art. 269e CO	Prestations supplémentaires	Le loyer peut être augmenté en cas de prestations supplémentaires, à condition que l'augmentation ne dépasse pas un taux qui permet de couvrir les intérêts, l'amortissement et les frais d'entretien de l'investissement. En cas de travaux de rénovation complète, c'est la règle des 50 à 70 pour cent qui s'applique (investissements à plus-values). Une augmentation de plus de 20 pour cent doit être échelonnée.	Cette disposition s'inspire de la réglementation en vigueur. La nouveauté réside dans le fait qu'en cas d'échelonnement, le locataire est protégé contre toute augmentation de loyer qui dépasse 20 pour cent par an.
Art. 269f CO	Changement de propriétaire	En cas de changement de propriétaire, le loyer peut être augmenté dans la limite des loyers de logements ou de locaux commerciaux comparables, le maximum étant toutefois de 10 pour cent par année du loyer précédent.	Comme le droit actuel, le nouveau droit permet au bailleur d'augmenter le loyer à la suite d'un changement de propriétaire, à condition que le nouveau loyer ne soit pas abusif. Grâce aux loyers comparatifs, le locataire peut plus facilement faire contrôler le loyer que sous l'empire des règles compliquées du droit actuel. De plus, la limite de 10 pour cent et l'échelonnement évitent de trop fortes et trop brusques hausses de loyer.
Art. 269g CO	Notification des augmentations de loyer	Toute augmentation de loyer ou autre modification à la charge du locataire doit être notifiée au moins 30 jours avant le début du délai de résiliation au moyen d'une formule agréée par le canton. L'augmentation de loyer doit être motivée dans la notification. Si le loyer est augmenté en fonction d'un échelonnement convenu ou du chiffre d'affaires, une communication écrite suffit.	La nouveauté vient du fait que l'augmentation ou la modification doit être notifiée au locataire au moins 30 jours au lieu de 10 avant le début du délai de résiliation. Le locataire dispose ainsi de plus de temps pour savoir comment il va réagir à l'augmentation ou à la modification. Le fait qu'il n'y ait pas besoin d'une formule officielle pour une augmentation de loyer selon un échelonnement convenu ou en fonction du chiffre d'affaires est justifié par le fait que l'augmentation de loyer est prévue à l'avance par contrat et déjà connue des deux parties. Le besoin de protection est moins important par rapport aux autres méthodes d'augmentation comme l'indexation, par exemple, et une simple communication écrite suffit.
Art. 269h CO	Bailleurs d'utilité publique	Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions spéciales réglant les loyers pratiqués par des bailleurs d'utilité publique.	En règle générale, les bailleurs d'utilité publique comme les coopératives ou les fondations fixent les loyers en se basant sur les coûts effectifs supportés car ils ne poursuivent pas de but lucratif. L'indexation pure et simple des loyers n'est donc pas la méthode appropriée, étant donné que les bailleurs d'utilité publique présentent un taux d'engagement élevés; ils sont dès lors davantage confrontés à des problèmes de liquidité. Pour tenir compte de cette particularité, le Conseil fédéral reçoit la compétence de régler la fixation des loyers pour les bailleurs d'utilité publique par des dispositions spéciales.

Art. 270 CO	Contestation du loyer	Le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à partir de la réception de la chose louée et exiger qu'il soit ramené au niveau admissible.	Dans le droit actuel, la contestation du loyer initial n'est possible que dans une situation d'urgence ou pour une augmentation considérable par rapport à l'ancien loyer. Le nouveau droit la rend, au contraire, possible en général. Dans tous les cas de figure, le locataire jouit du droit de faire juger la question centrale de savoir si le loyer initial est abusif ou non.
Art. 270a, al. 1 CO	Contestation des augmentations de loyer en cours de bail	Le locataire peut contester auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la notification toute augmentation de loyer ou toute autre modification du contrat à son détriment s'il l'estime abusive et s'il a une raison qui lui permet de supposer qu'elle dépasse du cadre autorisé (inflation, échelonnement, prestations supplémentaires, changement de propriétaire).	Le droit du locataire à contester toute augmentation de loyer ou toute autre modification du contrat à son détriment est maintenu mais adapté aux critères du nouveau droit.
Art. 270b CO	Contrôle du caractère abusif	Le locataire peut exiger le contrôle du loyer pour la première fois après l'écoulement d'un délai de 5 ans à compter du début du bail, et ensuite de 5 ans en 5 ans à compter de cette date. Le contrôle s'effectue sur la base de loyers comparatifs pour les habitations et sur la base de trois objets comparables pour les locaux commerciaux. Le locataire peut également demander un contrôle du loyer en cas d'augmentation à la suite d'un changement de propriétaire.	Cette disposition donne au locataire le droit de faire contrôler périodiquement son loyer. Il faut remarquer que le rythme légal est de 5 ans. Un locataire qui, par exemple, demande un contrôle 7 ans après le début du bail pourra en redemander un 10 ans après le début du bail, soit 3 ans après le premier contrôle. Ce sont les loyers comparatifs qui sont déterminants pour les habitations et les loyers d'objets comparables pour les locaux commerciaux.
Art. 274a, al. 1, let. c ^{bis} et al. 2, 2 ^e phrase CO	Autorités de conciliation	Les autorités de conciliation instituées par les cantons sont chargées, dans les questions relatives aux baux à loyer, de trancher tous les litiges portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5'000 francs, si le canton n'a pas institué de tribunal des baux et loyers. Pour la composition des autorités de conciliation, il s'agit de tenir compte équitablement des différentes catégories de bailleurs.	Outre la compétence décisionnelle que leur confère le droit actuel, le nouveau droit accorde aux autorités de conciliation chargées des questions relatives aux baux à loyer une compétence décisionnelle générale pour les contestations portant sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 5'000 francs. Cet élargissement permet de faire juger rapidement en première instance les conflits portant sur une valeur litigieuse relativement faible par des autorités spécialisées connaissant bien les circonstances locales. De plus, les parties profitent de la gratuité de la procédure devant les autorités de conciliation.

Art. 1 des dispositions transitoires relatives à la révision du 13.12.2003 (disp. trans.)	Droit applicable	Les contrats de bail dont la validité commence après l'entrée en vigueur de la modification législative sont soumis au nouveau droit.	Il est clairement établi que tous les baux à loyer qui déploient leurs effets après l'entrée en vigueur de la modification de loi sont soumis au nouveau droit, même s'ils ont été conclus avant l'entrée en vigueur de la modification législative.
Art. 2 disp. trans.	Droit applicable	Les augmentations de loyer et les demandes de diminution de loyer notifiées avant l'entrée en vigueur de la modification législative, mais prenant effet à une date ultérieure, sont soumises à l'ancien droit.	Le motif légal justifiant ces demandes d'augmentation ou de diminution de loyer en question tirent leur origine dans des augmentations ou des diminutions de coûts effectives avant l'entrée en vigueur de la modification législative. L'ancien droit continue donc de s'appliquer même si les augmentations ou les diminutions de loyer ne prennent effet qu'après la modification législative.
Art. 3 disp. trans.	Réductions et augmentations de loyer possibles selon le droit actuel mais non réalisées.	Pour pouvoir augmenter le loyer en vertu du nouveau droit, le bailleur est tenu de rattraper les éventuelles réductions de loyer auxquelles il n'a pas procédé. A l'inverse, il a également le droit de rattraper les augmentations de loyer qui étaient justifiées par les hausses du taux hypothécaire mais qu'il n'a pas répercutées.	Cette disposition transitoire permet de garantir qu'au passage de l'ancien au nouveau droit, les droits des locataires à des réductions de loyer et les droits des bailleurs à des augmentations de loyer ne soient pas perdus. La réglementation sert donc les intérêts des deux parties et permet de compenser les inégalités de traitement qui ont pu avoir lieu dans le cadre du droit actuel. Ce rééquilibrage s'effectue en intégrant des éléments de compensation (compensation du renchérissement sur le capital propre, frais d'entretien élevés) et des possibilités d'exception prévues par le droit actuel.
Art. 4 disp. trans.	Indexation selon l'ancien droit	Les baux à loyer indexé qui ont débuté avant l'entrée en vigueur de la modification législative, mais qui se terminent à une date ultérieure, sont soumis à l'ancien droit.	Pour les baux à loyer indexé qui ont débuté avant l'entrée en vigueur de la modification de loi, l'ancien droit continue de s'appliquer ultérieurement. Cette disposition permet de garantir la validité des clauses du contrat de bail convenues entre les parties. La volonté des parties est ainsi protégée.
Art. 5 disp. trans.	Indexation	Pour les baux à loyer indexé, en cours au moment de l'entrée en vigueur de la modification législative, l'indexation selon le nouveau droit est basée sur le niveau de l'indice au moment de cette entrée en vigueur.	Pour les augmentations de loyer selon le nouveau droit, le taux d'inflation datant d'avant l'entrée en vigueur de la modification de loi n'est plus pris en considération. On le fait déjà valoir dans le cadre de la remise à niveau de la répercussion du taux hypothécaire prévue à l'article 3. Il est clairement établi que cela vaut également pour les baux à loyer qui ont débuté avant l'entrée en vigueur de la modification législative.

Art. 6 disp. trans.	Droit applicable	Les baux à loyer qui ont débuté avant l'entrée en vigueur de la modification de loi restent soumis aux règles prévues par l'ancien droit pour ce qui est de la protection contre les loyers abusifs.	Les changements apportés par le nouveau droit pour ce qui est de l'application des dispositions sur la protection des locataires ne prennent effet que pour les nouveaux contrats de bail. Si on les appliquait aux baux en cours, cela signifierait que les contrats soumis aux dispositions correspondantes pourraient perdre la protection assurée et inversement, ce qui ne serait pas opportun.
------------------------	------------------	--	--

Questions et réponses

a) Sur les avantages du nouveau droit

Questions	Réponses
Pourquoi le Conseil fédéral veut-il modifier le droit en vigueur?	<p>Parce qu'une révision du droit du bail est urgente et nécessaire au vu des faits. En effet, les deux partenaires sociaux critiquent depuis des années la réglementation en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none">- L'un des principaux défauts du système actuel réside dans le couplage entre les loyers et le taux hypothécaire, qui entrave la politique monétaire. En cas d'inflation, ce couplage entraîne des augmentations de loyers disproportionnées, qui ne sont que rarement corrigées en cas de diminution des taux d'intérêt. Par ailleurs, il occulte le fait qu'il n'existe depuis longtemps plus de taux hypothécaire uniforme.- La définition actuelle du loyer abusif est également insatisfaisante. Elle se fonde en effet sur la valeur de rendement ou sur la valeur vénale, ce qui aboutit à un cercle vicieux puisque le loyer du logement est calculé sur la base d'une valeur qui est elle-même fonction du niveau du loyer. De plus le seul fait de réunir les bases de calcul entraîne des efforts considérables et l'application de ces critères au quotidien est source de nombreux litiges. Ils vont donc être remplacés par le critère des loyers comparatifs, qui serviront directement à définir les loyers abusifs.- Le droit actuel est compliqué. Il faut le simplifier et garantir ainsi une meilleure protection des locataires. Ses principaux inconvénients sont les suivants : une systématique insatisfaisante, des règles de réserve de hausse compliquées, une procédure longue et coûteuse, des règles de calcul peu claires et incomplètes, des autorités de conciliation et des tribunaux débordés, ainsi qu'un mélange entre motifs absolus et relatifs pour les adaptations de loyers.
Qu'apporte le nouveau droit?	<ul style="list-style-type: none">- Il veille à assurer un juste équilibre entre les intérêts des parties en présence (neutralité dans la répartition).- Il encourage suffisamment les investissements.- Il supprime le couplage entre les loyers et le taux hypothécaire.- Il garantit une meilleure sécurité juridique.- Il empêche les augmentations brutales de loyers.- Il rend le droit du bail simple et clair, il réduit les frais de transaction et les frais d'application des dispositions sur la protection des locataires.- Il offre également une protection contre les abus à ceux qui ne sont pas des professionnels du droit.- Il élimine les privilèges et les distorsions sur le marché du logement.

Le nouveau droit a-t-il repris des éléments de l'initiative rejetée?

Oui et notamment:

- le principe du découplage des loyers et du taux hypothécaire, tout en dépassant le simple lissage du taux hypothécaire. L'indexation permet de supprimer définitivement le lien entre ces deux grandeurs;
- le fait de se baser sur des statistiques comparatives avec l'introduction du concept des loyers comparatifs;
- l'échelonnement des augmentations de loyer en cas de changement de propriétaire;
- l'extension de la possibilité de contester le loyer en cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail;
- l'extension des compétences des autorités de conciliation;
- des règles particulières peuvent être édictées pour les bailleurs d'utilité publique;
- l'échelonnement des adaptations de loyer pour prestations supplémentaires du bailleur.

b) Sur l'indexation des loyers

Questions	Réponses
Le Conseil fédéral ne craint-il pas que l'indexation des loyers à l'indice suisse des prix à la consommation ne renforce l'inflation?	<p>Ce risque est minime pour les raisons suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'inflation est avant tout un phénomène monétaire. Les réglementations en matière de loyers n'ont pas d'impact sur la masse monétaire en circulation et n'ont donc pas d'influence sur le niveau des prix;- l'indexation des loyers peut avoir un effet de renchérissement à court terme, mais cet effet sera toujours moindre que celui du lien avec le taux hypothécaire qui prévaut actuellement;- si le taux d'inflation dépasse 5 pour cent pendant un certain temps, le Conseil fédéral peut réduire le taux de report par voie d'ordonnance;- la lutte contre l'inflation menée par la banque nationale est facilitée dans la mesure où cette dernière n'a plus besoin de prêter attention au lien entre les loyers et le taux hypothécaire pour mener sa politique en matière de taux d'intérêt. Actuellement, elle est en permanence confrontée à un dilemme qui l'oblige à choisir entre une lutte efficace contre l'inflation pour ne pas prolonger la phase inflationniste et la protection des locataires et les bailleurs en maintenant les taux d'intérêt à un niveau pas trop élevé.
Dans d'autres domaines (salaires, rentes, etc.), on prend des distances avec la méthode de l'indexation. Pourquoi le Conseil fédéral veut-il l'introduire dans le domaine des loyers?	<ul style="list-style-type: none">- L'indexation n'équivaut pas à une prescription des prix. Il s'agit simplement d'établir qu'une augmentation de loyer est conforme au droit dès lors qu'elle ne dépasse pas le taux d'inflation. Par ailleurs, la marge de manœuvre pour augmenter les loyers n'est pas d'emblée fixée par le niveau de l'indice, mais par la situation sur le marché du logement.- L'indexation n'est pas non plus un remède miracle; elle offre une meilleure solution que le couplage avec le taux hypothécaire qui « sur-indexe » l'évolution des loyers en période de forte hausse du taux d'intérêt sur le capital, avec pour effet de fortes augmentations de loyers.
Pourquoi a-t-on choisi l'indice suisse des prix à la consommation?	<p>Cet indice est simple et transparent. Il est régulièrement publié dans les médias et donc bien connu de tous.</p> <p>Cet indice est un indice global. Il évolue de façon continue et régulière parce qu'il est composé de différents indices partiels et volatils qui se compensent les uns les autres.</p> <p>L'indice du coût de la construction serait, par exemple, inapproprié car il est instable; il varie plus d'une région à l'autre que l'indice des prix à la consommation et il est moins connu du grand public. De plus, il reflète de façon insuffisante l'évolution des prix pendant toute la phase de gestion d'un objet. Les expériences faites en France, par exemple, n'ont pas donné de résultats convaincants.</p>

<p>Les loyers vont-ils également baisser occasionnellement, comme c'est le cas actuellement?</p>	<p>Le loyer usuel baisse dans deux cas:</p> <p>Premièrement: lorsque les caractéristiques du logement (p. ex., l'état du logement) ou les caractéristiques du lieu d'habitation (p. ex., l'ouverture d'un nouveau couloir aérien) sont nettement moins bonnes.</p> <p>Secondement: lorsque les loyers comparatifs ont tellement changé suite à une modification de la situation économique à telle enseigne que le loyer en question se trouve en dehors de la réalité.</p> <p>Dans les deux cas, le nouveau droit permet de faire état d'un abus devant les autorités judiciaires au rythme prévu par la loi (tous les 5 ans).</p> <p>Dans les autres cas, les loyers ne baisseront en principe pas puisque l'inflation n'est presque jamais négative. A relever que dans le cadre du droit actuel, les baisses du taux hypothécaire ne sont que rarement répercutées sur les loyers. De plus, les bailleurs peuvent déjà répercuter près de la moitié du renchérissement. Les réductions de loyers sont donc plutôt rares et portent sur un montant minime. Les loyers peuvent néanmoins diminuer lorsque, dans une région déterminée, il y a beaucoup de logements vacants.</p>
<p>Les loyers vont-ils augmenter davantage sous l'empire du nouveau droit?</p>	<p>Le droit actuel et le nouveau droit entraînent des évolutions de loyers différentes: parfois ce sont les loyers selon le droit actuel qui sont plus élevés, parfois ce sont les loyers selon le nouveau droit qui le seront. A plus long terme, les résultats sont très proches. Cela signifie que le nouveau droit ne privilégie ni les locataires ni les bailleurs. En revanche, les pics dans l'évolution des loyers vont disparaître ainsi que l'influence "politique" sur le taux hypothécaire. Par ailleurs, il ne faut pas s'attendre à des augmentations tous les ans avec les loyers indexés à l'inflation: dans un contexte où de nombreux logements restent vides, les bailleurs ne pourront pas répercuter l'inflation sur les loyers.</p>

c) Sur les loyers comparatifs

Questions	Réponses
Que sont les loyers comparatifs?	<p>Les loyers comparatifs sont des loyers usuels payés à un moment donné pour un type de logement déterminé, situé à un emplacement déterminé.</p> <p>Une relation étroite existe entre le loyer, les qualités d'un logement donné et son emplacement. En connaissant les principales caractéristiques d'un logement et de son emplacement, on peut donc en calculer le loyer usuel par des méthodes statistiques.</p>
Quelles sont les caractéristiques du logement et de son emplacement, doivent-elles être prises en compte?	<p>Il s'agit de prendre en compte toutes les caractéristiques qui ont une influence sur le loyer. Les recherches menées pendant les dernières décennies montrent que les caractéristiques essentielles déterminant le loyer sont les suivantes pour les logements: le nombre de pièces, la surface habitable, l'année de construction et des rénovations; pour l'emplacement, il s'agit de prendre en considération la proximité et l'accessibilité des lieux de travail, la qualité de l'environnement (influences positives ou négatives de l'environnement comme le paysage alentour, les nuisances, les charges fiscales, etc.). Le marché des logements locatifs est analysé en permanence. Les changements dans les préférences en matière d'habitat sont relevés, leur influence sur les loyers effectivement payés est examinée. Enfin, ils sont intégrés dans le calcul du loyer usuel.</p>
Comment sont traités les logements rénovés dans le système des loyers comparatifs?	<p>Le nouveau droit prévoit une catégorie séparée pour les logements rénovés récemment. Sur la base de données établies à cette fin, on définit les travaux de rénovation minimaux qui doivent être effectués pour qu'un logement provenant d'une classe d'âge normale puisse "passer" dans cette catégorie.</p>
Pourquoi ne tient-on pas compte des demi-pièces?	<p>Dans toutes les statistiques de l'OFS, on arrondit le nombre de pièces à l'unité inférieure pour les logements. On part donc aussi de chiffres ronds pour calculer les loyers comparatifs. Le nombre de pièces est le premier critère de grandeur pour un logement, auquel s'ajoute comme second critère la surface habitable pour le calcul des loyers comparatifs.</p>
Comment sont jugés les loyers des logements qui se situent entre deux catégories?	<p>Les catégories sont élaborées de telle sorte que les éléments correspondent le plus possible et qu'elles se distinguent le mieux possible les unes des autres. Les autres questions de délimitation peuvent être réglées par les autorités de conciliation, à qui il revient d'apprécier s'il faut consulter la "catégorie voisine" et se servir du loyer correspondant pour établir si le loyer contesté est abusif ou ne l'est pas.</p>
Comment tient-on compte de l'équipement d'un logement ou de l'utilisation d'un jardin en supplément dans le calcul des loyers comparatifs?	<p>Chaque type de logement correspond à une norme d'équipement. Un immeuble de 4 étages de construction récente, par exemple, doit normalement avoir un ascenseur. S'il n'y a pas d'ascenseur, l'impact de cet inconvénient sur les loyers peut être mesuré en annulant par simulation l'élément "ascenseur" dans le système des loyers comparatifs. De même, dans l'autre cas de figure, la part du loyer correspondant à l'élément supplémentaire "jardin" peut également être obtenue par simulation. Quant au montant du supplément de loyer, ce sont les autorités de conciliation qui s'en chargent si le supplément obtenu par simulation n'est pas suffisant au vu des dimensions du jardin, par exemple, et que les deux parties ne veulent pas le fixer elles-mêmes.</p>

<p>Pourquoi les loyers comparatifs ne servent-ils pas eux-mêmes de limites pour les abus et faut-il leur ajouter une marge de tolérance de 15 pour cent?</p>	<p>Le fait de tolérer un écart de 15 pour cent par rapport au loyer usuel est une décision politique au même titre que le fait de fixer des valeurs limites dans beaucoup d'autres domaines qui touchent la vie quotidienne. Il s'agit de ne pas figer l'ensemble des loyers et de tenir compte du fait que, dans la réalité, pour toutes sortes de raisons, il y a la place pour des différences de prix peu importantes. Ces différences de prix correspondent à cette marge de tolérance, qui permet d'éviter les dérapages et les marchandages pendant les négociations de conciliation.</p>
<p>Quelle est la différence entre les loyers comparatifs et le loyer usuel dans le quartier ou la localité selon le droit actuel?</p>	<p>Le loyer usuel dans le quartier ou la localité est dans une certaine mesure un loyer comparatif puisqu'il permet d'établir le caractère raisonnable ou abusif d'un loyer en le comparant aux loyers de logements semblables. Mais seuls les logements des environs immédiats sont pris en considération, ce qui peut rendre difficile le contrôle du loyer, car il manque souvent de logements présentant les mêmes caractéristiques dans les environs immédiats. On est de plus tenté d'établir une comparaison avec les loyers les plus chers possibles. Or ces loyers sont souvent eux-mêmes abusifs. L'usage dans le quartier ou la localité se prête assez mal aux comparaisons de loyers. Un système de loyers comparatifs moderne permet en revanche de comparer au niveau national les logements qui présentent les mêmes caractéristiques du point de vue du logement et de l'emplacement.</p>
<p>Le principe des loyers comparatifs ne risque-t-il pas de figer le marché des logements locatifs?</p>	<p>Ce risque est faible car:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les loyers ne sont abusifs que s'ils dépassent de beaucoup, à savoir de plus de 15%, les loyers comparatifs. Il reste donc une marge de manœuvre suffisante; - les changements de locataire, les nouvelles constructions, les rénovations complètes et les changements de propriétaire assurent la flexibilité du marché. Chaque année, près de 15 pour cent de la population change de logement. Actuellement, les propriétaires disposent déjà d'une marge de manœuvre pour adapter les loyers lors des changements de locataire, des nouvelles constructions ou des rénovations complètes. - les loyers comparatifs ne dictent pas plus les prix que les méthodes actuelles de calcul des loyers admissibles. Toute limitation artificielle des loyers constitue en soi un contrôle des prix.
<p>Sur quelles données se basent les loyers comparatifs?</p>	<p>Ils s'appuient sur les résultats des enquêtes et recensements des loyers auxquels procède l'OFS, livrant des informations sur les caractéristiques et sur les loyers des logements locatifs. On recourt également à d'autres sources d'informations sur les caractéristiques des lieux d'habitation.</p>
<p>Pourquoi le grand public ne peut-il pas consulter les loyers comparatifs et pourquoi seules les autorités de conciliation peuvent y accéder?</p>	<p>Hormis le cas du changement de propriétaire, les loyers comparatifs ne constituent pas un critère pour les adaptations de loyers, mais seulement un instrument pour constater les abus en matière de loyers. Il ne s'agit pas d'un instrument à usage public. Autrement, ils auraient le statut de loyers prescrits par l'Etat, ce qui doit être absolument évité. De plus, les bailleurs risqueraient, en cas de changement de locataire ou de propriétaire, d'aller s'informer sur les loyers comparatifs et d'en profiter pour fixer le loyer à la limite supérieure de la marge de tolérance autorisée. Par ailleurs, le loyer faisant l'objet d'une négociation en séance de conciliation est chaque fois calculé et établi pour un lieu d'habitation très précis, ce qui implique de disposer de connaissances et de compétences particulières.</p>
<p>Le coût de l'application de la nouvelle loi, plus particulièrement de l'établissement des loyers comparatifs n'est-il pas trop élevé?</p>	<p>Un certain coût supplémentaire reste acceptable. Les enquêtes et les recensements sur les loyers ainsi que les statistiques sur la qualité de la situation seront établis de toute façon puisqu'ils sont utiles à de nombreux autres domaines. Ce sont les analyses permanentes et les opérations informatiques qui vont occasionner des dépenses supplémentaires. Mais sur un marché du logement qui génère un chiffre d'affaires de plus de 20 milliards de francs par an, cela vaut la peine d'accepter quelques coûts pour parvenir à une meilleure efficacité. L'ensemble de l'économie va au contraire largement tirer profit de l'application du nouveau droit du bail grâce à la simplification des procédures et à la diminution du nombre des litiges.</p>

Comment le système des loyers comparatifs est-il contrôlé?	La Confédération consulte les cantons ainsi que les associations de bailleurs et de locataires avant d'établir les loyers comparatifs. Il est prévu que l'OFL forme un groupe spécialisé, chargé du suivi dans ce domaine.
Quelle est la conséquence juridique d'un abus en matière de loyer?	Le bailleur doit réduire le loyer au montant autorisé (loyer de logements comparables augmenté de 15 pour cent).
Est-il vrai que les loyers comparatifs risquent d'entraîner une spirale des loyers?	<p>Non. En cours de bail, le loyer ne peut qu'être adapté à l'inflation. Comme dans le droit actuel, d'autres augmentations de loyers sont possibles en cas de rénovation créant une plus-value, sous réserve de l'introduction d'un nouveau délai protégeant le locataire par un échelonnement de l'augmentation.</p> <p>En cas de changement de locataire, le loyer est en principe fixé librement comme dans le droit actuel. Les contestations de loyer initial sont rares. On ne voit pas pourquoi le nouveau droit du bail désavantagerait les locataires, au contraire. Tandis qu'actuellement, il n'est possible de contester le loyer que dans certains cas, une contestation sera possible en tout temps en recourant aux loyers comparatifs.</p> <p>A la suite d'une vente d'immeuble, il est déjà possible d'augmenter le loyer si le nouveau loyer n'est pas basé sur un prix d'achat exagéré. Le prix d'achat raisonnable est en règle générale négocié sur la base du loyer usuel du marché. Cela se reflète dans les loyers comparatifs. En cas de changement de propriétaire, le nouveau droit n'entraîne pas d'augmentations de loyers plus fortes que le droit actuel.</p> <p>Actuellement, il est déjà courant de voir des adaptations de loyers pour des logements anciens et peu chers après un changement de propriétaire. Avec les loyers comparatifs, on compare les loyers de logements du même type, à savoir les nouveaux avec les nouveaux et les anciens avec les anciens. Il ne s'agit donc pas de donner carte blanche aux bailleurs pour augmenter exagérément les loyers.</p>
Est-il vrai que pour établir la limite des abus, on se base sur les logements les plus chers et on ajoute 15 pour cent?	Non. Le loyer usuel (ou loyer comparatif) est calculé pour chaque type de logement d'après les statistiques de l'OFS portant sur toute la Suisse et relevé de façon aléatoire à partir des loyers effectivement payés à un moment donné. La marge de tolérance de 15 pour cent fixée par décision politique est, quant à elle, calculée à partir du loyer usuel ainsi obtenu.
Quand est-ce que le locataire peut demander un contrôle du loyer en cours de bail?	Le contrôle du loyer est possible de cinq ans en cinq ans à partir du début du bail. Pour les baux à loyer qui durent depuis au moins 5 ans au moment de l'entrée en vigueur de la modification de loi, un contrôle pourra être fait immédiatement.

d) Sur le rendement

<p>Pourquoi le Conseil fédéral a-t-il écarté le rendement brut raisonnable comme critère d'abus?</p>	<p>Il est difficile de définir des bases de calcul fiables et reconnues par tous. Les expériences faites actuellement, avec le contrôle sur la base du rendement, montre combien cette solution est inappropriée et engendre des conflits dans les affaires courantes en matière de bail à loyer.</p> <p>L'évaluation du caractère abusif du loyer sur la base d'un rendement excessif aboutit à un cercle vicieux puisque le loyer du logement est calculé sur la base d'une valeur qui est elle-même fonction du niveau du loyer .</p>
<p>Va-t-on encore obtenir un rendement raisonnable en cas d'adoption du nouveau droit?</p>	<p>Le droit actuel a été conçu pour garantir à tout moment un rendement raisonnable. Il se base sur les coûts à charge des bailleurs et veille à ce que les loyers payés par les locataires couvrent ces coûts. Mais comme on peut se référer de moins en moins à un seul et unique taux hypothécaire, le droit actuel n'est plus représentatif de la situation en termes de coûts ni de l'évolution de ces derniers pour les bailleurs. Actuellement, les revenus locatifs ne permettent déjà plus de couvrir en permanence les frais ainsi qu'un rendement raisonnable. Les courbes de revenus et de dépenses s'écartent de plus en plus.</p> <p>Les conditions de financement étant de plus en plus variables et différentes, le droit du bail ne peut plus garantir une couverture des frais ni assurer un rendement raisonnable à tout moment. Le nouveau droit apporte une solution, certes incomplète, pour résoudre le problème de l'évolution des coûts et des loyers. L'évolution des taux d'intérêt et de l'inflation est étroitement liée à l'évolution de la conjoncture tout en suivant des rythmes différents dans le temps. Les simulations effectuées sur la base d'évolutions conjoncturelles très différentes montrent qu'à moyen et long terme, les loyers obtenus avec le nouveau droit atteignent ceux obtenus sous l'empire du droit actuel et qu'un rendement raisonnable peut ainsi être obtenu.</p>

e) Sur la liquidité

Les bailleurs ne vont-ils pas au-devant de problèmes de liquidité en raison du découplage et de l'indexation?

Les simulations montrent que des problèmes de liquidité ne peuvent surgir avec les loyers indexés que dans l'hypothèse d'un financement par des fonds étrangers désavantageusement élevé, soit dans une situation conjoncturelle rare. Ces problèmes peuvent également surgir dans le cas de logements neufs rénovés complètement. Toutefois, même dans ces cas de figure, les immeubles concernés représentent une part minime par rapport à l'ensemble du parc immobilier.

Le risque d'être confronté à des problèmes de liquidité est faible parce que:

- le financement des investissements dans la construction de logements s'est déjà largement découplé du taux hypothécaire variable du leader sur le marché sans entraîner de problèmes. Si des bailleurs sont en difficultés, ce n'est pas à cause de l'inadéquation entre le service de la dette et les rentrées de loyers, mais plutôt à cause de la situation sur le marché, du coût de la construction trop élevé ou des mauvaises conditions de financement. Le droit du bail ne sert pas à protéger au détriment des locataires les débiteurs à risques qui doivent payer des intérêts plus élevés, ni les investisseurs qui produisent trop cher ou à de mauvais emplacements;
- l'évolution des taux hypothécaires et l'évolution du taux d'inflation est parallèle même si elle est légèrement décalée dans le temps. Sur la durée, des intérêts élevés sur le capital sont absorbés par l'indexation;
- les immeubles sont en règle générale financés pour une part importante par des fonds propres, qui ne coûtent aucun intérêt;
- les hypothèques sont amorties en permanence;
- les revenus locatifs sont mensuels tandis que les dépenses de capital sont semestrielles, voire annuelles;
- les bailleurs peuvent mieux s'assurer contre les risques d'intérêts que les locataires. Les banques et les bailleurs vont réagir devant un risque d'augmentation des intérêts. Il faut alors s'attendre à ce que du côté du financement, les modèles d'hypothèques à taux fixe à plus long terme, d'emprunt et d'annuités prennent de l'importance.

f) Divers

Le nombre des congés donnés par les bailleurs ne va-t-il pas fortement augmenter?	La protection contre les congés abusifs est maintenue. Le bailleur ne pourra pas donner plus facilement un congé pour pouvoir augmenter le loyer. Le nouveau droit permet de réaliser le même rendement que le droit actuel. Il n'incite donc pas davantage les bailleurs à donner congé, au contraire: actuellement, en cas de baisse des taux hypothécaires, le bailleur pourrait être tenté de donner congé pour ne pas avoir à réduire le loyer. En outre, les congés occasionnent également des frais pour les bailleurs, qui ont tout intérêt à ce que les baux à loyer restent stables.
Pourquoi aucune modification n'est prévue pour la protection contre les congés abusifs?	Les dispositions actuelles en matière de congés protègent suffisamment les locataires et ont fait leurs preuves par le passé. Il n'est donc pas nécessaire ni utile d'apporter une quelconque modification en la matière. Une protection renforcée contre les congés empiéterait sur les droits des propriétaires et rendrait les investissements dans la construction de logements moins attractifs.
Dans le cadre des baux à loyer en cours, les baisses des taux hypothécaires doivent-elles être répercutées sur les loyers avant que ceux-ci ne puissent être augmentés en vertu du nouveau droit?	Oui. Pour les baux à loyer qui ont débuté avant l'entrée en vigueur de la modification de loi, le loyer ne peut être augmenté que s'il est adapté au taux hypothécaire pratiqué au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, pour autant que ce loyer était fondé sur un taux hypothécaire plus élevé. L'alinéa 2 de la disposition mentionnée permet au bailleur d'adapter le loyer à la hausse si le loyer est basé sur un taux hypothécaire inférieur au taux pratiqué au moment de l'entrée en vigueur de la modification législative.
Les dispositions provisoires sont-elles également applicables aux augmentations de loyers après changement de propriétaire?	Oui. La formulation de l'article 3, alinéa 1 se rapporte à toutes les augmentations sans se limiter à certains motifs d'adaptation comme l'inflation, par exemple.
Plusieurs motifs d'augmentation peuvent-ils être cumulés?	C'est possible. Outre l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, une prestation supplémentaire du bailleur peut, par exemple, justifier une plus forte augmentation du loyer.