

Principales règles relatives aux loyers dans le nouveau droit du bail

1. Taux d'inflation plutôt que taux hypothécaire

Pour les adaptations de loyers en cours de bail, on abandonne le lien très contesté avec le taux hypothécaire et on le remplace par l'indexation à l'indice suisse des prix à la consommation. Ainsi, l'augmentation annuelle des loyers ne pourra pas dépasser l'inflation générale, sachant qu'on se base sur l'inflation moyenne des deux dernières années civiles.

2. Loyers comparatifs comme critère d'abus

Dans le nouveau droit du bail, le loyer abusif n'est plus défini sur la base du rendement excessif ou du prix d'achat exagéré. A l'avenir, un loyer sera abusif s'il dépasse de plus de 15% les loyers comparatifs de logements comparables dont les caractéristiques et la qualité du lieu d'habitation sont similaires.

3. Prestations supplémentaires

D'autres motifs d'adaptation prévus dans le droit actuel peuvent être également appliqués: adaptations à la suite de prestations supplémentaires fournies par le bailleur, loyers échelonnés, loyers basés sur le chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux. De même, en cas de changement de propriétaire, le nouveau bailleur peut toujours procéder à des augmentations de loyer, mais dans la limite des loyers comparatifs et à hauteur de 10% par an maximum.

4. Loyers négociés librement à la conclusion de nouveaux contrats de bail

A la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le loyer est en principe négocié librement. Le locataire peut le contester comme étant abusif dans un délai de 30 jours en se basant sur les loyers comparatifs.

5. Loyers contrôlés périodiquement

Après la conclusion du contrat de bail, le locataire a la possibilité de faire contrôler le loyer tous les cinq ans en se basant également sur les loyers comparatifs.

Explications concernant les loyers comparatifs

Tandis que dans la plupart des points susmentionnés, il est question de concepts connus de tous, celui des loyers comparatifs mentionné sous point 2 permet de redéfinir la notion "d'usage dans le quartier ou la localité" et de faire du "loyer usuel" un concept applicable à toute la Suisse. En effet:

Les loyers comparatifs

Le concept des loyers comparatifs repose sur deux faits connus d'après les résultats de la recherche menée depuis 30 ans.

1^{er} point: le locataire ne loue pas une chose, mais deux, à savoir le logement et le lieu d'habitation.

2nd point: le locataire ne paie, consciemment ou inconsciemment, que pour l'utilité et la jouissance que lui offrent les caractéristiques de ces deux choses (logement et lieu d'habitation). Il ne tient absolument pas compte de ce que toutes ces caractéristiques ont pu coûter au bailleur, ni même du simple fait qu'elles peuvent avoir un coût.

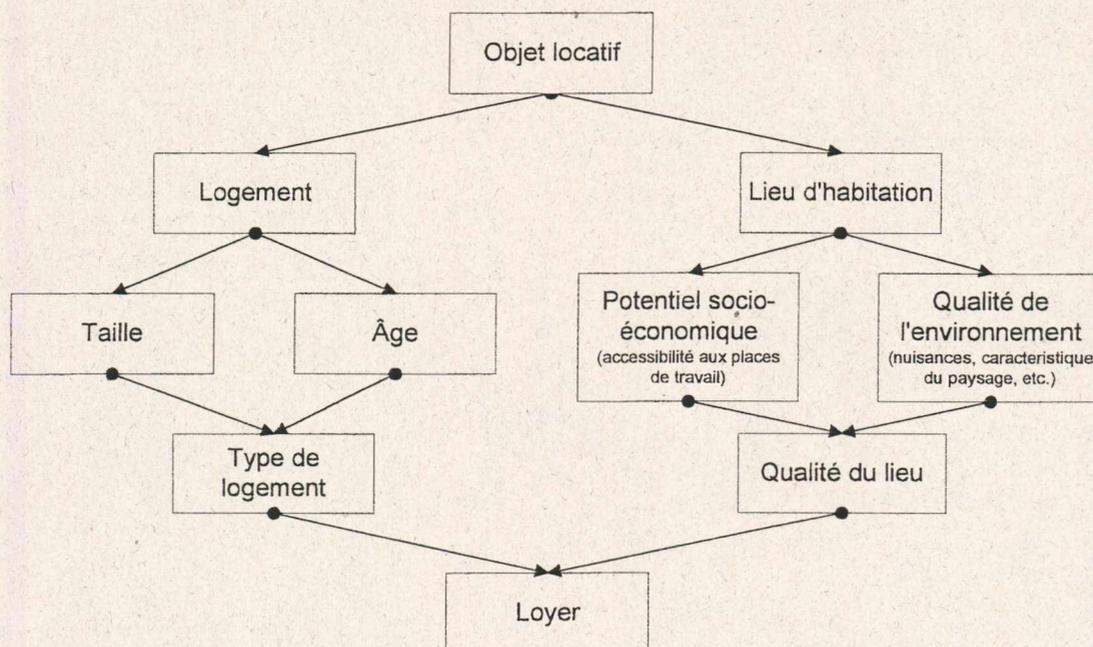
Autrement dit, lorsque les caractéristiques du logement et du lieu d'habitation déterminantes pour les loyers sont connues, il est possible de calculer les loyers pratiqués et effectivement payés sur le marché.

Les principales caractéristiques du logement sont l'âge et la taille. Elles définissent le type du logement.

Les principales caractéristiques du lieu d'habitation sont le potentiel socio-économique (accessibilité des postes de travail) et la qualité de l'environnement (influences positives et négatives de l'environnement, du voisinage, des immisions, de la charge fiscale, etc.). Elles définissent la qualité de l'environnement.

Contrairement à une opinion très répandue selon laquelle il faut prendre en considération le plus grand nombre de propriétés possibles, l'expérience montre que seuls quelques facteurs influencent vraiment les loyers. Tous les autres ne font que refléter les besoins particuliers des différents locataires et leurs effets s'annulent les uns les autres sur le marché (p. ex., le droit d'avoir des animaux domestiques chez soi, la proximité des écoles, etc.).

Illustration 1: les facteurs d'influence



Le "loyer usuel"

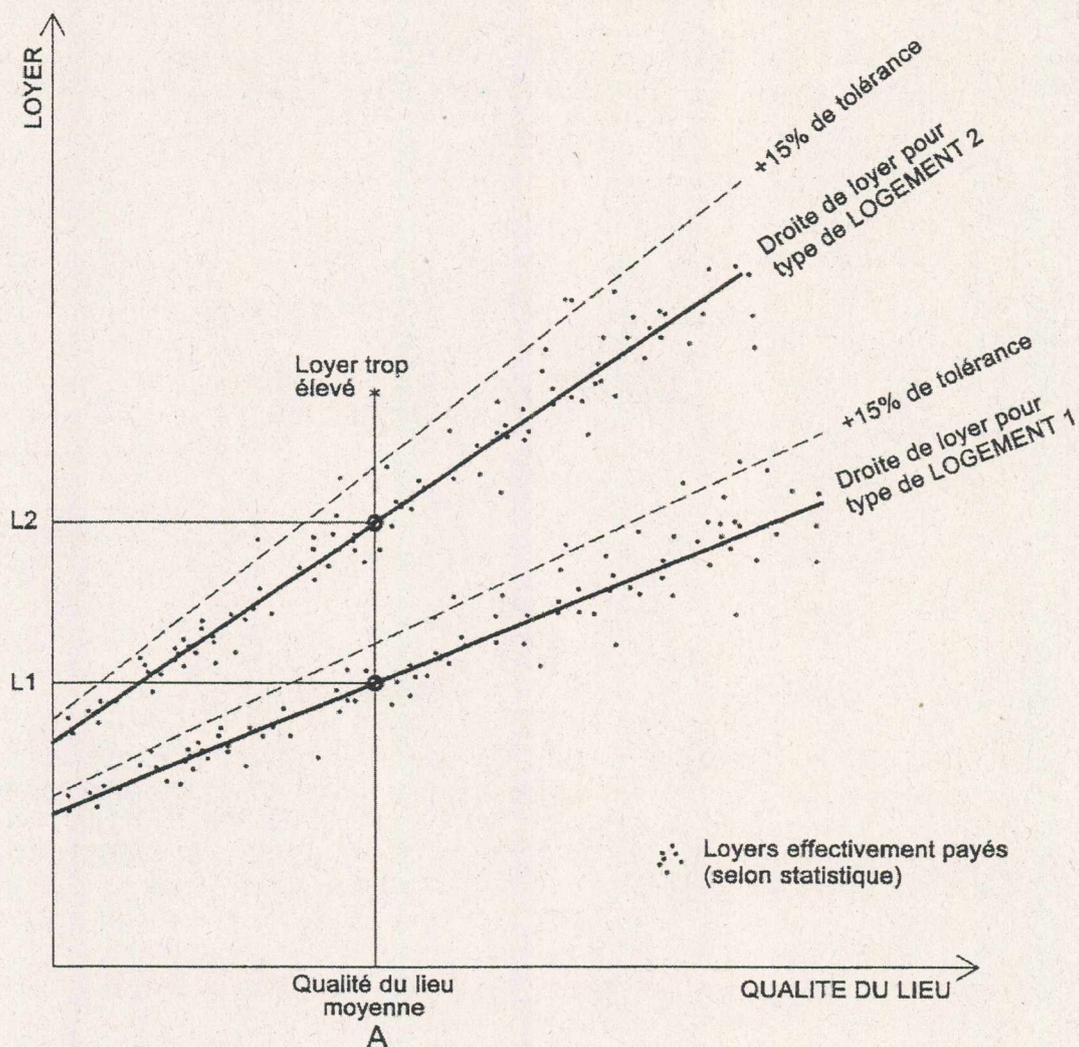
Deux fois par an, l'Office fédéral de la statistique recense les loyers effectivement payés dans toute la Suisse pour chaque type de logement de façon aléatoire et sur la base d'un échantillon représentatif.

Dans le modèle des loyers comparatifs, les loyers recensés pour chaque type de logement sont mis en relation avec la qualité de l'environnement correspondante pour obtenir les lignes de régression (droites des loyers). A chaque type de logement correspond une droite des loyers sur laquelle se situe le loyer usuel pour chacun des différents lieux d'habitation.

Comme le montre schématiquement l'illustration 2, dans un lieu d'habitation A, on obtient le loyer usuel LU1 (pour un type de logement petit et ancien) et le loyer usuel LU2 (pour un type de logement grand et récent).

Plus un loyer se situe loin de la droite correspondant au type de logement pour lequel il est payé, moins il est usuel. S'il dépasse de plus de 15% cette droite, il est considéré comme étant abusif au sens défini par la loi et tel qu'il a été décidé politiquement. Il peut alors être dénoncé et contesté (p. ex., le loyer signalé par une étoile est abusif s'il est requis pour un logement de type 2 situé dans un lieu d'habitation A).

Illustration 2: les droites des loyers



Actualisation

Les droites de loyer sont constamment actualisées, elles sont recalculées deux fois par an. A chaque changement dans les conditions du marché (conjoncture ou évolution des préférences en matière d'habitat), leur pente et leur niveau varient. De même, la qualité des lieux d'habitation peut rapidement s'améliorer ou se dégrader (p. ex., si de nouveaux modes de transport et de nouvelles voies de circulation sont aménagés et améliorent le potentiel socio-économique du site ou si de nouveaux couloirs aériens sont aménagés et dégradent la qualité de l'environnement). Le modèle des loyers comparatifs montre combien de tels changements (mais aussi des rénovations) influencent les loyers usuels.

Fiabilité

Ce sont, d'une part, les recensements et les enquêtes sur les loyers et sur la structure du logement auxquels procède périodiquement l'Office fédéral de la statistique, d'autre part les résultats des études menées régulièrement par les autres offices, services et organisations ou par des experts qui servent de base de travail pour obtenir des données sur les logements et leurs loyers ainsi que sur la qualité des lieux d'habitation.

Toutes les données ainsi établies sont centralisées à l'OFL, qui les traite et les gère afin que les autorités de conciliation puissent les télécharger directement en ligne et les consulter sous formes de graphiques lorsqu'elles ont à régler des litiges portant sur des cas concrets.

Ces données sont fiables, ce qui n'empêche pas que, dans un cas particulier, il puisse y avoir des spécificités dont les autorités de conciliation doivent tenir compte. Mais, contrairement au droit actuel, le nouveau droit leur fournit avec les loyers comparatifs un moyen d'informer et de documenter les parties contractantes sur la formation des prix et des loyers et d'apporter ainsi plus de transparence. Les négociations de conciliation vont ainsi pouvoir être menées plus rapidement et cette nouvelle transparence va permettre de réduire sensiblement le nombre de litiges portés devant les tribunaux.

Instrument pour les autorités de conciliation

A cet égard, les loyers comparatifs représentent également pour les autorités de conciliation un moyen pour négocier et trouver un accord même s'ils ne constituent pas un système de référence officiel. Les loyers comparatifs ne seront pas publiés. 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, de s'informer d'abord sur les loyers comparatifs et de fixer le loyer à la limite supérieure de la marge de tolérance autorisée. Par ailleurs, le loyer faisant l'objet d'une négociation 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.