

## **Non à la révision du droit du bail !**

Argumentaire pour l'audition devant la CAJ-N, 7 avril 2016

Jean-Jacques Morard, Ivo Cathomen

Le Conseil fédéral veut réviser le droit du bail («Message relatif à la modification du code des obligations – protection contre les loyers abusifs » du 27 mai 2015). Le SVIT Suisse conteste l'efficacité des mesures proposées pour combattre les loyers abusifs et modérer l'évolution des prix. Nonobstant sa prétendue pondération, le projet est peu équilibré et engendre en plus de lourdes charges disproportionnées. Il s'agit pour l'essentiel de nouvelles contraintes imposées au secteur locatif qui affecteront la motivation à investir dans le parc immobilier.

### **Évolution du marché**

La moyenne suisse du prix au mètre carré des logements locatifs n'a guère augmenté ces dernières années. Seuls quelques rares points sensibles où l'offre est insuffisante ou l'immigration supérieure à la moyenne affichent une hausse des loyers au mètre carré. La plupart des 350 000 nouvelles locations se trouvent dans des régions avec un approvisionnement suffisant et des loyers stables ou en baisse. De l'avis du SVIT, la formule obligatoire doit demeurer du ressort des cantons qui, lorsque le pourcentage de l'offre dépasse certains niveaux, seraient également compétents pour la supprimer.

### **Abus**

Ensuite, l'expérience pratique exige d'aborder le sujet des abus possibles en la matière. Il apparaît en effet que les locataires ont tendance à profiter même de la plus infime majoration de loyer pour la contester, car ils spéculent sur un compromis avec le bailleur. Cela montre que les bonnes moeurs se dégradent dans le domaine des contrats. Les locataires ne se sentent pas liés par les conditions contractuelles qu'ils ont pourtant approuvées en les signant, tandis que l'engagement du bailleur par le contrat reste entier. Ancrer la protection de cet abus de confiance dans le code des obligations est absolument unique. Nous demandons avec la plus grande insistance de garantir un taux de rendement raisonnable dans la location, ce que la formule obligatoire met en danger.

### **Nombre croissant de procédures**

Troisièmement, le message table à tort sur une certaine aversion des litiges. La pratique montre au contraire que le nombre de procédures augmente. Même si juste 1 % des nouvelles locations débouche sur une procédure de conciliation, cela en fait 3500. Cette tendance n'a rien d'étonnant car la démarche n'entraîne aucune conséquence financière pour le locataire. La formule obligatoire confine ainsi à l'incitation des locataires à contester, même si la majoration de loyer est justifiée.

### **Effet modérateur sur les prix**

En quatrième lieu, l'effet modérateur de la formule obligatoire sur les prix est discutable. Le message du conseil fédéral abonde d'ailleurs en ce sens. Dans les cantons qui l'appliquent, aucun effet de cette nature n'est constaté. Le droit en vigueur offre suffisamment de moyens pour combattre les excès de prix dans le secteur locatif. En outre, la jurisprudence actuelle ne permet quasiment plus d'administrer la preuve de l'usage de la localité ou du quartier ni du rendement non abusif. La formule obligatoire devient ainsi juste un moyen de pression et répression contre les bailleurs, mais ne permet pas d'influencer l'évolution des loyers sur le long terme. La seule voie possible est un élargissement de l'offre, à savoir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

### **Propension à investir**

Par ailleurs, la pratique montre cinquièmement que la formule obligatoire et la menace de procédures de conciliation ou judiciaires affectent la motivation à investir dans un immeuble. En Suisse romande, cela est flagrant. Tout investissement créant des plus-values justifie une majoration du loyer initial, par exemple une salle de bains plus confortable, des équipements de cuisine plus modernes ou un assainissement énergétique. Les propriétaires y réfléchissent donc à deux fois s'ils risquent d'en faire ensuite les frais dans une procédure de conciliation. Dans ce contexte, je tiens également à souligner l'impact sur notre prévoyance vieillesse si les investissements immobiliers des caisses de pensions et des assurances ne leur permettent plus de réaliser un rendement raisonnable.

### **Charges administratives**

En sixième lieu, la formule obligatoire n'apporte non seulement aucun avantage, mais engendre un lourd travail administratif pour les bailleurs. En cas de majoration de loyer devant être justifiée pour 20 % des 350 000 nouveaux contrats de bail par année, cela représente un total de 17 500 heures de travail à raison de 15 minutes par dossier. À supposer que 1 % des nouvelles conclusions soient contestées, avec une demi-journée de travail à la clé jusqu'à la procédure de conciliation incluse, il faut ajouter encore 28 000 heures de travail par année. Dans cette hypothèse, les bailleurs voient donc leur charge de travail augmenter de 45 000 heures alors qu'aucune valeur n'est créée, sans oublier les efforts pour tenter d'établir l'usage de la localité ou du quartier ou de calculer le rendement.

### **Transparence**

En septième et dernier lieu, notre association professionnelle est tout à fait favorable à plus de transparence sur le marché immobilier, mais la formule obligatoire crée une pseudo-transparence. Grâce au marché en ligne du logement et aux sites de comparaison, les locataires peuvent se renseigner sur la situation actuelle des prix. Avec la formule obligatoire, les bailleurs s'appuient sur de vieux chiffres qui n'ont aucun rapport avec le marché du moment. Il peut en effet arriver que le dernier loyer repose sur un bail datant de vingt ans. Dénué de pertinence pour l'évaluation du loyer dans le contrat à conclure, il peut donc même induire en erreur.