Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 63 (1990)

Heft: 7-8

Artikel: Le nouveau droit du bail

Autor: Guggenheim, Thomas C.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129101

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

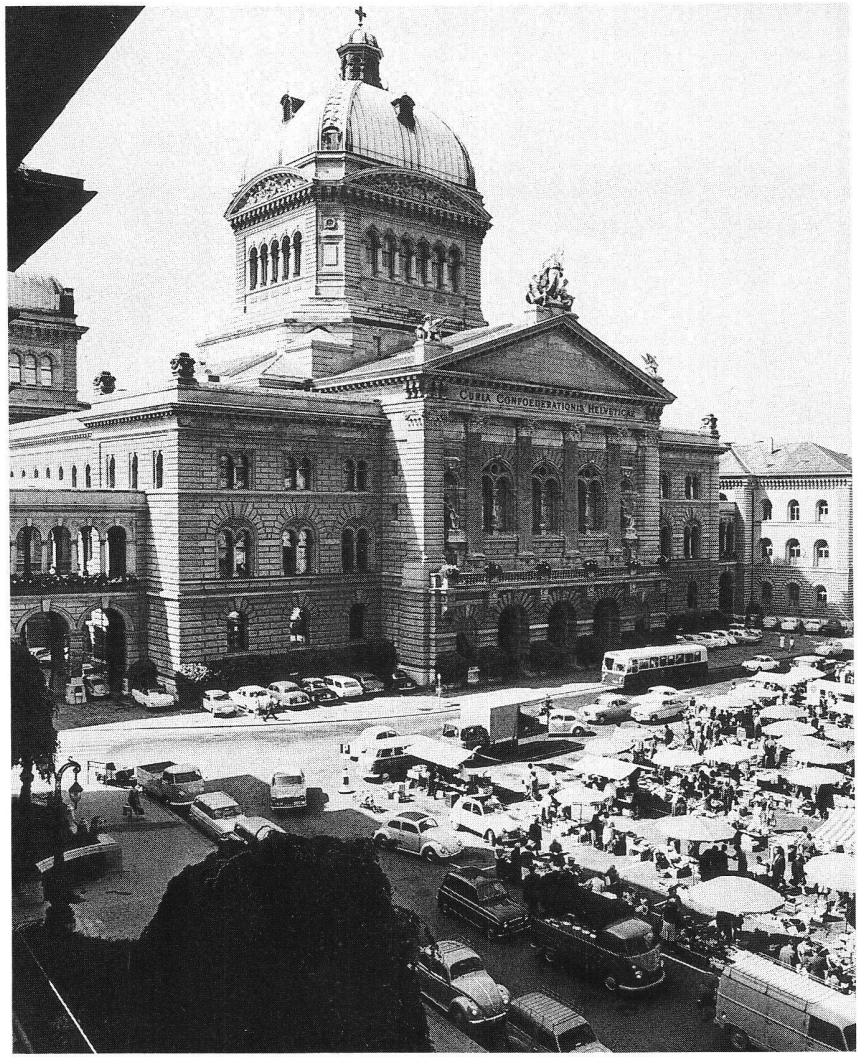
Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LE NOUVEAU DROIT DU BAIL

Les Suisses sont devenus un peuple de locataires. Le nombre de personnes qui se sont établies entre le lac de Constance et le lac Léman a continuellement augmenté. L'urbanisation des campagnes a progressé. Nous n'avons toutefois pas su développer des structures qui permettraient à chacun d'accéder à la propriété d'habitations à des prix raisonnables et correspondant aux conditions d'une population urbaine. Les appartements de ville sont en majeure partie des appartements locatifs.
Parallèlement à cette évolution démographique qui n'a pas manqué d'avoir des répercussions sur l'habitat, le droit a constamment dû être modifié et adapté aux conditions d'une société en mutation ; il en va de même en ce qui concerne le droit du bail.

Le 15 décembre, les conseillers fédéraux ont adopté un nouveau droit de bail à loyer qui est entré en vigueur le 1er juillet.



En date du 15 décembre 1989, l'assemblée fédérale a adopté le nouveau droit concernant le bail à loyer et le bail à ferme qui entrera en vigueur le 1er juillet 1990.
Il est dans la nature du droit du bail de protéger les locataires et de limiter les droits des bailleurs. Il en résulte qu'après chaque révision du droit du bail, la position des bailleurs s'est affaiblie. Il est dès lors compréhensible que les propriétaires d'immeubles et les bailleurs se révoltent de voir que leurs droits s'amenuisent continuellement. D'autre part, on constate que le marché du logement subit depuis longtemps la loi de l'offre et de la demande ; l'offre étant toujours inférieure à la demande, la situation ne risque pas de changer sous peu.
Or, quelle est la teneur du nouveau droit du bail révisé ?
Du point de vue formel, les dispositions du Code des obligations (CO) et de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AFASL) ont été réunies, afin d'en faciliter la lecture. Ainsi les bailleurs et les locataires trouveront dans un même décret toutes les dispositions qui peuvent les intéresser. Ce qui est toutefois regrettable, c'est que le droit privé et le droit administratif aient été mélangés ; des problèmes épineux pourraient en résulter pour les juristes.
Les dispositions concernant le droit du bail ont été articulées différemment dans le nouveau CO, dans le but de mettre en évidence les obligations qui incombent au locataire, ce qui permettra de reconnaître toute violation à ce sujet.
L'objet de la révision en cours est le droit du bail en vigueur depuis 1972, tel qu'il est réglé par le CO et l'AFASL. En 1972, de nouvelles dispositions ont été rajoutées donnant au locataire le droit de contester une augmentation de loyer abusive ainsi que toute autre prétention abusive de la part du bailleur ; en outre, le locataire pouvait dès lors demander une prolongation de la durée d'un contrat de bail résilié par le bailleur. En plus, les locataires ont été mis à l'abri, par l'AFASL, de congés donnés pour des motifs dits de rétorsion. Dans un premier temps les dispositions de l'AFASL n'étaient valables que pour les régions frappées d'une crise du logement ; depuis le 1er octobre 1987, elles sont applicables dans toute la Suisse.
Les modifications les plus importantes sont les suivantes :
– Une différence plus nette est faite entre le loyer et les frais accessoires (art. 257 ff).
– Le droit de rétention du bailleur d'un logement est abrogé ; il reste toutefois en vigueur pour les locaux commerciaux (art. 268 ff).
– Lorsque la chose louée a des défauts, le locataire a la possibilité de consigner le montant de son loyer auprès d'un office désigné par les

autorités cantonales; le statut du locataire a été amélioré: il n'incombe plus exclusivement au locataire de prouver que la chose louée a des défauts. Désormais, ce sera l'autorité de conciliation qui décidera s'il s'agit d'un défaut et, le cas échéant, laquelle des parties en cause doit faire une demande en justice. Pour sa part, le locataire doit notifier au bailleur les défauts que présente la chose louée et tolérer sa remise en état. Ces dispositions visent à assurer un entretien adéquat des constructions existantes (art. 259 ff).

– Les rénovations et les transformations de la chose louée qui dépassent le cadre usuel des travaux d'entretien ne peuvent par contre être effectuées que si on peut les juger acceptables pour le locataire et si le contrat de bail n'a pas été résilié. Dans le cas contraire, le locataire peut exiger une réduction du loyer ou des dommages-intérêts. Lorsque le locataire a l'intention de rénover ou de transformer un appartement ou des locaux commerciaux, il lui faut demander le consentement écrit du bailleur. Si ces améliorations créent une plus-value de la chose louée, le locataire peut réclamer une indemnité appropriée, lorsque le bail touche à sa fin (art. 260 f).

– Le principe, selon lequel un bail est automatiquement résilié lorsque la chose louée est vendue, n'est plus valable. En cas d'aliénation de la chose louée, le contrat de bail existant passe au nouveau propriétaire. Celui-ci ne peut résilier le bail, en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, que s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou sa famille. Il faut toutefois préciser que dans la pratique courante, souvent un propriétaire a été amené à reprendre un contrat de bail existant, afin que l'ancien propriétaire n'ait pas à payer des dommages-intérêts, pour cause de non-respect des conditions du contrat de bail (art. 261).

– Le locataire peut sous-louer tout ou partie de son appartement si le bailleur y consent. Le bailleur ne peut refuser de donner son consentement que si les conditions de la sous-location ne lui sont pas notifiées par le locataire ou si ces conditions sont abusives par rapport à celles contenues dans le contrat de bail principal ou lorsque les conditions de la sous-location causent un préjudice considérable au bailleur (art. 262).

– Le locataire de locaux commerciaux peut transférer son bail à un tiers. Cette disposition vise à assurer la continuité d'une enteprise installée sur place. Il est toutefois nécessaire de demander le consentement écrit du bailleur; le bailleur ne peut refuser son consentement que s'il fait valoir un besoin pour lui-même ou si le bail crée pour lui une situation de concurrence (art. 263).

– Aujourd'hui il est souvent d'usage que l'ancien locataire se charge de trouver un nouveau locataire, lorsqu'il restitue la chose louée avant l'expiration du bail, de manière à ce qu'il soit libéré de ses obligations envers le bailleur. Cette pratique a été sanctionnée par la loi (art. 264).

– La résiliation d'un bail doit être notifiée par écrit au locataire, moyennant une formule approuvée par les autorités cantonales et pourvue de l'indication des voies de recours. En ce qui concerne les délais et termes de congés, certaines incertitudes ont pu être écartées: lorsque le délai de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 2661; 266a, al. 2).

– La résiliation du bail doit être motivée par le bailleur, si le locataire le demande; le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi ou lorsqu'il est donné:

a) parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prestations découlant du bail;
b) dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
c) dans le but d'amener le locataire à acheter un appartement;
d) pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail;
e) dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé totalement ou partiellement, s'il a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions, s'il a conclu une transaction avec le locataire ou s'il a renoncé à saisir le juge;
f) parce que le nombre de personnes formant une famille a augmenté ou parce que les conjoints ont divorcé, s'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

La liste des motifs précités n'est pas close; la résiliation d'un bail conformément à la lettre d) et e) n'est pas annulable lorsque le bailleur peut faire valoir un besoin de la chose louée pour lui-même, en cas de demeure du locataire ou lorsque le locataire ne remplit pas son devoir de prendre soin de l'état de la chose louée (271 f).

– Conformément à l'ancien article 267a du CO, le bail d'un logement pouvait être prolongé d'une année après sa résiliation, lorsque le congé avait pour le locataire des conséquences pénibles. Si les circonstances le justifiaient, un bail d'habitation pouvait être prolongé de deux ans, celui de locaux commerciaux de deux et ensuite de trois ans.

Cette prolongation échelonnée n'est plus obligatoire. Un contrat de bail d'habitation peut d'emblée être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans au maximum. Le bail peut être prolongé en une seule ou en deux fois. Les parties peuvent en outre convenir de durées plus longues et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation. Si le bail a été prolongé d'une année, le locataire peut résilier le bail en observant un délai de congé d'un mois, pour la fin d'un mois. Si la durée est plus longue, un délai de congé de trois mois doit être observé (art. 272b).

– Le besoin d'un appartement que fait valoir le propriétaire pour lui-même ou pour sa famille

Aujourd'hui il est d'usage que l'ancien locataire se charge de trouver un nouveau locataire.

n'exclut plus la possibilité de prolonger un bail. L'on tiendra plutôt compte du besoin personnel que fait valoir le propriétaire au moment où il s'agira de peser les intérêts du bailleur et ceux du locataire. Un bail n'est pas prolongé, lorsque le bailleur offre au locataire un appartement équivalent. En outre, une prolongation est exclue, lorsqu'un contrat de bail a été conclu pour une période limitée dès le début, en prévision d'une transformation ou d'une démolition ou lorsque le bail a été résilié pour cause de demeure du locataire ou lorsque le locataire ne remplit pas son devoir de prendre soin de la chose louée (art. 272 ff).

– Du point de vue matériel, la version de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif a été reprise pour la majeure partie. Les modifications les plus importantes concernent l'annulabilité du loyer de départ (art. 270), les loyers indexés (art. 269b) ainsi que les loyers échelonnés (art. 269c). La possibilité de contester le loyer de départ existait déjà, à condition que le locataire pût prouver qu'il se trouvait dans une situation personnelle ou financière difficile. Selon le nouveau droit, le locataire peut également contester le loyer de départ si, en raison de la situation sur le marché local du logement, il a été contraint de conclure le bail ou s'il doit payer un loyer sensiblement rehaussé par rapport à celui payé par le précédent locataire. Désormais, lorsque le loyer sera indexé aux variations d'un indice, seul l'indice suisse des prix à la consommation sera déterminant. Les loyers indexés ne peuvent plus être contestés. De même un loyer dont l'échelonnement a été fixé d'un commun accord ne peut plus être mis en question. Selon une autre innovation, les loyers peuvent être augmentés d'après un plan de financement (art. 269a, let. d); sur le modèle de l'abaissement de base prévu par la loi WEG, un bailleur peut exiger un loyer qui dépasse un rendement jugé équitable, si ce montant sert à compenser des loyers abaissés antérieurement qui ne permettaient pas de couvrir les frais.

Dans le détail, les mesures contre les abus dans le secteur locatif doivent être réglées au niveau de l'ordonnance. La nouvelle ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) entrera en vigueur le 1er juillet 1990, en même temps que le nouveau droit du bail. L'OBLF remplace l'ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 10 juillet 1972. Les dispositions qui se sont avérées efficaces ont été reprises dans la nouvelle ordonnance. Ont été modifiés le calcul et la répartition des frais accessoires (OBLF art. 4 ff), ainsi que les taux de la répercussion des intérêts hypothécaires sur le loyer (OBLF art. 13). Face à l'évolution actuelle, la modification des taux de répercussion semble être la rectification la plus importante.

Pour fixer la nouvelle formule de répercussion on part de l'idée qu'il n'existe en principe pas de lien légal entre les loyers et les taux hypothécaires. Là où le marché du logement n'admet pas d'augmentation du loyer, aucune hausse de frais ne peut en principe être répercutée. Le lien étroit qui existe entre le taux de l'intérêt hypothécaire et le loyer n'est pas une invention de la législation contre les abus dans le secteur locatif. Afin de pouvoir fixer le montant d'un loyer, chaque propriétaire d'un immeuble locatif doit faire un relevé de ses propres dépenses et calculer un rendement équitable de son capital propre; il ne peut donc faire autrement que d'établir un décompte des frais. Parmi les frais retenus dans ce «calcul du rendement brut», la part des intérêts sur les capitaux empruntés et le capital propre est très importante, puisqu'elle s'élève à 70% environ. La part des autres frais tels que les impôts, les taxes, les primes d'assurances, la mise en réserve d'un fonds pour les travaux d'entretien et les frais de gestion est moins importante et s'élève à 30%. Vu cet état de choses, il est clair que le taux de l'intérêt hypothécaire joue toujours un rôle déterminant lorsqu'il s'agit de fixer le montant d'un loyer.

A la suite de l'intégration d'un article 34septies dans la constitution fédérale, le Conseil fédéral a été chargé d'édicter des mesures contre les abus dans le secteur locatif; à son tour, le législateur a été chargé de définir ce qu'est un abus. Il a décidé entre autres qu'en règle générale ne sont pas abusifs les loyers qui sont justifiés par une hausse des coûts (art. 269a, let. b). Dans l'ordonnance actuellement en vigueur, le Conseil fédéral précise entre autres qu'un loyer n'est pas abusif quand il subit une hausse maximum de 3,5% lors d'une augmentation de ¼% du taux de l'intérêt hypothécaire (entre 6 et 7 pour cent). Or, dans la pratique, un automatisme fâcheux s'est développé vu que la plupart des bailleurs et propriétaires ont profité de chaque augmentation du taux hypothécaire pour répercuter le maximum légal sur le loyer. Le Conseil fédéral a donc résolu de modifier les dispositions légales de l'ordonnance et d'abaisser de 1% le taux de répercussion maximal (OBLF art. 13, al. 1). Cette modi-

fication est justifiée par le fait qu'une augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire ne doit pas automatiquement autoriser le bailleur à augmenter le taux de l'intérêt sur le capital propre et à répercuter cette hausse sur le loyer.
Dans les milieux économiques, beaucoup de personnes doutent qu'on puisse faire figurer les intérêts sur le capital propre parmi les frais réels, vu qu'une augmentation des intérêts hypothécaires a pour conséquence directe une dévaluation simultanée de l'endettement hypothécaire. Il en résulte que le pouvoir d'achat du capital propre (conformément à l'art. 269a, let. e) s'accroît et influence positivement le compte de profits. Les nouvelles dispositions ne veulent en aucun cas empêcher la réalisation d'un rendement net adéquat. Elles ne visent qu'à limiter au maximum l'automatisme de répercussion regrettable qui s'est développé. Le cas échéant, le bailleur a la possibilité d'augmenter les loyers en se basant sur les critères suivants :

1 : Le loyer est calculé, de manière permanente, sur la base des coûts, à l'exclusion des critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement (OBLF art. 13, al. 3) ;
2 : compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques (art. 269a, let. e) ;
3 : adaptation aux taux d'intérêts usuels pour des emprunts contractés à long terme (7 % et plus) ;
4 : mise à disposition d'un décompte des coûts transparent et contrôlable duquel il ressort que suite à la part très élevée de capital emprunté (dépassant 60 pour cent), une augmentation du loyer est justifiée ;
5 : adaptation aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a, let. a).

En accord avec la jurisprudence fédérale récente, il doit être établi si un loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269).
Le nouveau droit du bail entraîne également une modification de certaines dispositions du droit de procédure (art. 274 ff). Les commissions de conciliation, composées de façon paritaire par des représentants de bailleurs et de locataires, sont désormais appelées autorités de conciliation ; leur sera soumis tout cas litigieux en matière de bail. Les autorités de conciliation ont pouvoir de décision :

- lorsque le locataire conteste la résiliation d'un bail (art. 273 ; contestation du congé ou prolongation du bail) ;
- lorsque le locataire consigne le montant de son loyer, parce que la chose louée a des défauts (art. 259i).

Quels sont les conséquences de l'application du nouveau droit du bail pour les coopératives ?
En règle générale, les coopératives sont des bailleurs et ne bénéficient pas d'un statut spécial. Il en résulte que les nouvelles dispositions s'appliquent, à une exception près, à toutes les conditions de bail. Il n'existe pas de « droit de bail social » ! Dans les cas où les dispositions relatives aux subventions prévoient une autre réglementation que celle prévue par le droit de bail, comme tel est par exemple le cas en ce qui concerne la sous-location, celle-ci est abrogée à partir du 1er juillet 1990. Les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (art. 253b, al. 3).
Comme on peut le constater, le nouveau droit de bail comporte d'importantes améliorations pour les locataires sans pour autant léser les intérêts justifiés des propriétaires ni ceux des coopératives. Dans les milieux de bailleurs ont notamment donné prise à la critique la possibilité de contester un loyer initial, la nouvelle réglementation de la sous-location ainsi que la formule de répercussion du taux hypothécaire sur le loyer. Les bailleurs craignent que le fait d'étendre le droit de contestation du loyer initial pourrait encourager le locataire à rompre le contrat de bail et le pousser à agir de façon déloyale. On ne doit pas prendre cette critique à la légère. Il faudrait plutôt préciser quand un loyer initial rehaussé est abusif et quand il ne l'est pas. De telles précisions pourraient être prévues dans l'ordonnance, ou figurer dans les contrats-cadres de bail ou encore faire l'objet de jurisprudence. Pour ma part, j'apprécierais beaucoup si les associations de bailleurs et de locataires ainsi que les organisations des milieux intéressés parvenaient à résoudre, par voie de négociations, les problèmes qui résultent du nouveau droit de bail. L'avantage d'une telle solution par rapport à un arrêté fédéral serait de mieux tenir compte des particularités régionales et locales existantes et des vues divergentes qui en découlent.
Or, qu'est-ce qu'un contrat-cadre de bail ? Il s'agit d'une convention fixant les dispositions-cadres valables pour tout bail, élaborée par les associations de bailleurs et de locataires ou par des organisations d'autres milieux intéressés, à l'intention de leurs membres ou de tout autre bailleur et locataire. En Suisse alémanique, les débats entamés à ce sujet ont malheureusement été suspendus pour le moment, tandis qu'en Suisse romande ils sont toujours en cours. Suite à une motion déclarée pertinente, le Conseil fédéral est chargé d'accélérer l'élaboration de la législation en matière de contrats-cadres de bail en vue de leur conférer force obligatoire générale. Selon toute probabilité, une première proposition d'un projet de loi sera présentée vers la fin de l'année courante.

Thomas C. Guggenheim, avocat, directeur de l'Office fédéral du logement