

**Le Conseil d'Etat**

2683-2024

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur Guy Parmelin
Conseiller fédéral
Palais fédéral
3003 Berne

Concerne : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) - procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Faisant suite à votre courrier d'ouverture de la procédure de consultation du 10 avril 2024, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève vous communique sa prise de position.

Dans le cadre de votre courrier d'avril dernier, vous nous avez communiqué l'avant-projet de modification de l'OBLF et le rapport explicatif relatif à celui-ci en nous priant de nous déterminer grâce au formulaire de questionnaire relatif au projet mis en consultation.

Aussi, conformément à votre demande, vous trouverez en annexe le formulaire que vous nous avez transmis, dûment complété par nos soins.

L'avant-projet tel qu'initié par le Conseil fédéral et préparé par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) comporte les deux objets suivants:

A. Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

De façon brièvement résumée, l'Etat de Genève est favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyer dans son ensemble. En effet, ce projet permet d'atteindre les objectifs fixés, à savoir :

- exercer un effet modérateur sur les loyers,
- accroître la transparence des prix sur le marché locatif,
- éviter une intervention excessive dans les relations contractuelles entre bailleur et locataire,
- éviter le ralentissement des investissements dans l'offre de logements.

Pour le surplus, sur cet objet, notre Conseil relève brièvement ce qui suit :

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

La modification proposée par votre Département vise à rendre inadmissible une prise en compte forfaitaire des hausses de coûts de la part du bailleur, qui devrait ainsi justifier d'une augmentation effective de celles-ci pour les reporter sur les loyers.

Notre gouvernement, après pesée des intérêts et au vu du contexte spécifique actuel de pénurie de logements et de tendance à la hausse des loyers, approuve cette mesure en faveur du locataire, même si elle pourrait être de nature à entraîner une complexité supplémentaire pour les bailleurs. En outre, conformément à la jurisprudence citée dans le rapport (TF 4A_88/2013) l'inadmissibilité des forfaits correspond à la jurisprudence en vigueur du Tribunal fédéral.

2. Deuxième mesure: abaissement de la compensation du renchérissement

La modification proposée par votre Département vise à abaisser (de 40 à 28%) la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques.

Elle est également appuyée par notre Conseil qui estime adéquat qu'une augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital propre exposé ne puisse dépasser la part de loyer effectivement exposée au risque.

3. Troisième mesure : extension de la formule de notification d'augmentation de loyer

La modification proposée par votre Département vise une extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer et permet d'augmenter le niveau d'information du locataire.

Notre Conseil appuie fermement cette mesure qui correspond à la pratique actuellement en cours dans notre canton et qui est parfaitement conforme à la jurisprudence en vigueur.

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

La modification proposée par votre Département consiste à introduire, sur la formule de communication du loyer initial, les taux d'intérêt de référence et d'inflation (ISPC) qui étaient déterminants pour la fixation du loyer précédent.

Cette mesure est également appuyée par notre Conseil avec toutefois la proposition d'aller plus loin encore et d'indiquer, sur cette formule officielle, le taux d'intérêt de référence et d'ISPC énoncés tant au moment de la fixation de l'ancien loyer qu'au moment de celle du nouveau.

La quatrième mesure, ainsi complétée, garantira une parfaite transparence pour les parties au contrat.

B. Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Notre Conseil a un avis neutre sur cet objet qui correspond à une mise en œuvre cohérente et conforme à la future teneur de l'art. 269d CO, d'ores et déjà adoptée par l'Assemblée fédérale en septembre 2023, et dont le Conseil fédéral fixera l'entrée en vigueur.

Le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève vous remercie de l'avoir consulté sur ces modifications importantes de l'OBLF.

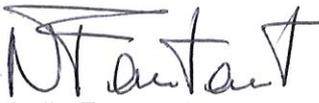
Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :


Michèle Righetti-El Zayadi

La présidente :


Nathalie Fontanet

Annexe mentionnée

Copie à : recht@bwo.admin.ch



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 faitière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faitière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Conseil d'Etat de la République et canton de Genève
Rue de l'Hotel-de-Ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3



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 :

La République et canton de Genève est favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans son ensemble, tel qu'initié par le Conseil fédéral et préparé par le Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR).

Les quatre mesures comprises dans ce projet semblent répondre aux objectifs visés par le Conseil fédéral à savoir, à court terme, de "permettre d'exercer un effet modérateur sur les loyers et d'accroître encore la transparence des prix sur le marché locatif, sans intervenir pour autant de manière excessive dans les relations contractuelles ni même freiner les investissements dans l'offre de logements" Rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation (ci-après le Rapport) du 10 avril 2024, page 2).

De plus, ces objectifs semblent pertinents, au vu de l'augmentation de 14, 5% des loyers nets des logements loués durablement à des fins d'habitation durant les 13 dernières années (entre début 2011 et mars 2024), alors même que le taux d'intérêt de référence baissait. Voir Rapport du 10 avril 2024, page 2.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Cette première mesure vise à rendre inadmissible une prise en compte forfaitaire des hausses de coûts de la part du bailleur, qui devrait ainsi justifier d'une augmentation effective de celles-ci pour les reporter sur les loyers. Après pesée des intérêts et au vu du contexte spécifique actuel de pénurie de logements et de tendance à la hausse des loyers, la République et canton de Genève approuve cette mesure en faveur du locataire, même si elle pourrait être de nature à entraîner une complexité supplémentaire pour les bailleurs. En outre, conformément à la jurisprudence citée dans le rapport (TF 4A_88/2013) l'inadmissibilité des forfaits correspond à la jurisprudence en vigueur du Tribunal fédéral.

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

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

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 ?

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

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

La République et canton de Genève est convaincue par la deuxième mesure qui vise à abaisser (de 40 à 28%) la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques.

L'explication contenue dans ledit projet est en effet claire et convaincante (Voir. Rapport pages 3 et 4): En effet, sur la base du modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL), il résulte que, d'un point de vue arithmétique, seule une part de 28% (et non de 40%) du loyer correspond effectivement au capital exposé au risque.

Aussi, il semble adéquat que l'art. 16 OBLF soit rectifié en ce sens qu'une augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ne puisse dépasser la limite de 28% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

Cette mesure semble d'autant plus adéquate que l'allègement modeste pour les locataires engendré par cette mesure pourra représenter néanmoins des montants non négligeables sur une longue durée.

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

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

La République et canton de Genève est convaincue par cette troisième mesure qui propose une extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer pour qu'elle contienne dorénavant l'indication de la possibilité de contester le loyer en invoquant des critères de coûts absolus (par exemple un rendement – brut ou net – abusif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité/le quartier) pour contester une hausse de loyer du bailleur basée sur des critères de coûts relatifs (par exemple la hausse du taux d'intérêt de référence, la compensation du renchérissement ou des hausses générales de coûts).

La mesure proposée permet d'augmenter le niveau d'information du locataire, ce qui apparaît légitime et opportun, dès lors qu'il s'agit d'un rappel des droits du locataire (art. 270b al. 1 CO) et de la jurisprudence en vigueur.

A relever en outre que la formule officielle ad hoc du canton de Genève contient déjà ces indications.

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

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

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 :

La République et canton de Genève se prononce de manière neutre par rapport au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés: en effet, ce projet correspond à une mise en oeuvre cohérente et conforme aux futurs alinéas 4 et 5 de l'art. 269d CO – d'ores et déjà adoptés par l'Assemblée fédérale le 29 septembre 2023, et dont le Conseil fédéral fixera l'entrée en vigueur.