



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Vers un dialogue constructif. Vraiment?

La révision du droit du bail doit se faire en concertation, tenant compte aussi bien des locataires que des bailleurs. Le chemin est encore parsemé d'embûches.

En date du 15 décembre dernier, le Conseil des Etats a adopté la motion 20.3922 *Révision équilibrée des règles applicables à la fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux*, proposée par sa Commission des affaires juridiques. Cette motion demande au Conseil fédéral de procéder – après consultation des partenaires sociaux du logement – à un examen du cadre légal actuel de fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux et de présenter au Parlement un projet équilibré.

Concertation pour une modernisation cohérente du droit du bail

A l'appui de sa motion, la Commission indiquait que les diverses initiatives parlementaires pendantes devant les Chambres fédérales étaient d'ores et déjà menacées de référendum. Dès lors, s'il y avait vraiment volonté de moderniser le droit du bail en matière de fixation des loyers, seule une modification cohérente et concertée avec les partenaires sociaux, tenant compte aussi bien des inté-

rêts des bailleurs que de ceux des locataires pouvait aboutir à une réforme équilibrée. Tant la Commission des affaires juridiques que le plénum du Conseil des Etats par l'adoption de la motion ont admis implicitement que les milieux des locataires, à savoir l'ASLOCA, disposent de la capacité de lancer et de gagner un référendum contre une modification du droit du bail déséquilibrée en faveur des milieux immobiliers, comme cela est visé par diverses initiatives parlementaires.

Révision équilibrée compromise

Pour que le mandat de révision équilibrée du droit du bail au Conseil fédéral soit effectif, il faut encore que la motion soit acceptée par l'autre chambre, soit le Conseil national. Or, le 26 mars, la Commission des affaires juridiques de ce Conseil l'a rejetée à une courte majorité (13 voix contre 12). Les élus UDC, PLR et PDC ont refusé la voie du dialogue constructif proposée par les sénateurs. Ces élus ont opté pour le rapport de force et la confrontation politique. En effet, cette majorité UDC, PLR et PDC, complètement acquise aux intérêts des milieux immobiliers et n'ayant aucune vision du bien commun et des intérêts du plus grand nombre aussi en matière de logement, souhaite imposer une révision du droit du bail répondant exclusivement aux intérêts des milieux immobiliers. C'est une révision facilitant l'augmentation des loyers qu'ils veulent faire passer en force. Comment est-ce possible, en ces temps de difficultés financières pour les locataires d'habitation comme pour les locataires de locaux commerciaux, de défendre l'idée d'un assouplissement des règles de fixation des loyers, alors même que les règles actuellement en vigueur permettent depuis des décennies une augmentation constante des loyers?

Guerre ou paix?

Ce n'est que lors de la session parlementaire de juin que l'on saura si le Conseil national suivra sa Commission des affaires juridiques dans la

confrontation politique ou si, au contraire, suivant le Conseil fédéral et le Conseil des Etats, il optera pour le chemin de la paix du logement et celui du dialogue et pour la proposition d'une modernisation équilibrée du droit du bail.

Quoi qu'il en soit, sur demande du conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), l'Office fédéral du logement (OFL) a commencé à poser les jalons du dialogue. Naturellement, l'ASLOCA Suisse a accepté d'y participer. En effet, si l'on veut réellement réformer le droit du bail, cela ne sera possible que par le biais d'une révision consensuelle, tenant compte des intérêts des uns et des autres. A défaut, au bout des référendums, rien ne bougera.

Qui s'assied à la table des négociations?

Cela dit, l'ASLOCA Suisse estime que le dialogue en matière de droit du bail doit se faire entre partenaires sociaux et non pas en multipliant les interlocuteurs immobiliers et économiques. Il appartient aux représentants des bailleurs de se mettre d'accord sur la composition de la délégation qui fera face à celle des locataires. Il n'y a pas de raison qu'en plus des bailleurs, l'on invite les gérants, qui ne sont que les représentants des bailleurs, les investisseurs, qui ne sont que les financiers des bailleurs ou d'autres groupes encore et que les représentants des locataires soient d'emblée minorisés. A titre de comparaison, lors de discussions en matière de droit du travail entre partenaires sociaux, les actionnaires des entreprises et autres stakeholders ne sont aucunement invités à la table de négociations pour discuter des modalités salariales, du droit aux vacances ou de l'horaire de travail. Il n'y a pas de raison que cela se passe différemment en matière de droit du bail. L'ASLOCA Suisse sera très attentive à cet aspect de la discussion qui s'ouvrira. En effet, les modalités de la discussion sont importantes si l'on souhaite aboutir réellement à un projet équilibré qui tienne réellement compte des intérêts collectifs des deux parties au contrat de bail.



«Le bail à loyer», livre phare de l'ASLOCA. Une modernisation du droit du bail est en cours, mais l'ASLOCA veille au grain.



BAPTISTE HURNI
Conseiller national
ASLOCA Neuchâtel

Epidémie de coronavirus: les locataires commerciaux dans la tourmente

Certains commerçants ont des difficultés à payer leur loyer et les bailleurs ne sont pas tous ouverts à la négociation. La solution politique a malheureusement été écartée fin 2020.

Décembre 2020, le Conseil national rejette définitivement la loi qui prévoyait une répartition des loyers commerciaux pour les locataires ayant vu leur activité être interdite par les restrictions sanitaires. Parmi les arguments ayant fait mouche: la crise touchait à sa fin (ce n'était malheureusement pas le cas) et, surtout, une majorité des bailleurs commerciaux auraient trouvé un accord avec leur locataire et que ces accords devaient être préservés.

Difficultés à payer le loyer bien réelles

Trois mois plus tard, cet argument utilisé à toutes les sauces par le conseiller fédéral Guy Parmelin se révèle simplement faux. En effet, durant la session de printemps qui vient de s'achever, le Conseil fédéral a dû répondre à une question du soussigné s'interrogeant sur la santé des locataires commerciaux. Le Conseil fédéral a dû convenir qu'il ne possédait pas de chiffres actuels, mais qu'avant le semi-confinement du printemps passé, 78% des locataires commerciaux n'avaient aucune difficulté à payer leur loyer; cette proportion a ensuite chuté à 32%. Dans le même temps, la proportion des locataires commerciaux qui ont connu de grandes difficultés à payer leur loyer est passée de 6 à 33%.

Dit autrement, cela signifie que deux tiers des locataires commerciaux ont de la peine à payer leur loyer et qu'un tiers n'arrive pas à le faire. C'est bien la preuve que les accords de paiement n'ont de loin pas concerné tous les locataires.

Les bailleurs n'entrent parfois tout simplement pas en matière

Si l'on prend en considération un secteur particulièrement touché par la pandémie, à savoir l'hôtellerie-restauration, un sondage de GastroSuisse démontre que 75% des locataires-restaureurs ont pris contact avec leur bailleur pour tenter de trouver un accord et que



Un sondage de GastroSuisse établit que, dans 40% des cas, le bailleur n'est pas entré en matière à la demande du locataire de négocier le paiement d'un loyer commercial.

42% ont trouvé une solution. Le même sondage établit que, dans 40% des cas, le bailleur n'est simplement pas entré en matière.

Nombreux locaux à louer

Cette situation a des conséquences évidemment dramatiques d'un point de vue humain, puisque de nombreux locataires commerciaux ont perdu l'œuvre d'une vie face à l'inflexibilité de leur bailleur et au désintérêt de la majorité du Conseil national. Seule ironie du sort dans le domaine? Le nombre de locaux commerciaux dédiés à la restauration a augmenté de 70% entre janvier 2020 et janvier 2021. On espère que les loyers diminueront. Au moins ça.

Echec politique dramatique

La situation n'est pas acceptable. Tous les représentants de l'ASLOCA à Berne ont mis en garde contre une situation injuste et intenable pour les locataires commerciaux. On les a éconduits en vantant la capacité des bailleurs à trouver des solutions. Certains l'ont fait et c'est tant mieux, mais de nombreux autres ont sèchement refusé, l'appât du gain ne faiblissant pas avec la crise du Covid-19, et les conséquences de cette raideur sont aujourd'hui visibles et dramatiques. On espère que les victimes de cet échec politique sauront s'en souvenir!



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Soyez vigilants!

Voici quelques règles pratiques de prudence importantes, dont il faut tenir compte lors de l'état des lieux de sortie.

Souvent le locataire est pressé à l'état des lieux de sortie de signer un document qui le rend responsable de défauts que lui-même juge normaux vu l'usage qu'il a fait des lieux pendant un certain temps. Comment se préparer bien pour que l'état des lieux de sortie se déroule convenablement, même si le bailleur se montre chicanier?

Lorsque la chose présente des dégâts à la fin du bail, le locataire ne répond que de ce qui excède l'usure normale de la chose, et pas des dégradations faites conformément à un usage conforme au contrat (art. 267 CO). Le bailleur doit vérifier l'état de la chose louée lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a CO).

Le procès-verbal d'état des lieux de sortie vaut avis pour les défauts s'il indique clairement les défauts dont le locataire est responsable et qu'il lui est remis.

Feuille de route de l'état des lieux

Il est prudent de respecter la feuille de route suivante, notamment si l'on s'attend à un état des lieux mouvementé avec le bailleur ou son représentant:

1. D'abord, faire l'état des lieux soi-même (avant celui avec la régie). A cet effet, prendre un ami comme témoin, et photographier la totalité des pièces et des installations du logement, en laissant apparaître un journal du jour bien en vue sur quelques photos. On peut aussi filmer les lieux avec un téléphone. Pour les grands logements ou ceux ayant un caractère luxueux, et les locaux commerciaux d'ampleur, la dépense liée à un rapport d'huissier pourrait se justifier, mais pas pour les logements normaux, ou un ami fait l'affaire.

2. Attention: le pré état des lieux fait avec la régie, souvent quelques semaines avant la remise des clés, n'exclut pas pour celle-ci de se prévaloir d'autres dégâts lors de l'état des lieux de sortie définitif! Il peut au demeurant y avoir des dégâts cachés par des meubles ou provoqués lors du déménagement.

3. Prendre soin de bien lire, avant le rendez-vous pour restitution des clés avec la régie, l'état des lieux d'entrée et vérifier qu'aucun «nouveau dégât» n'est présent. Il est bon de garder ce document sous les yeux lors de l'état des lieux de sortie, pour faire remarquer cas échéant au technicien de régie que le dégât signalé était déjà présent à l'entrée.

4. A l'état des lieux avec la régie, se faire accompagner par un ami. Pour les grands logements ou ayant un caractère luxueux, et les locaux commerciaux d'ampleur, la présence de l'inspecteur sinistre de son assurance RC peut être un plus. Il faut alors penser à interpeler sa RC à l'avance, en signalant ses craintes d'un état des lieux potentiellement conflictuel.

5. Se renseigner sur l'identité des personnes qui viendront établir l'état des lieux (identité du gérant technique présent).

6. Attention: contrairement à ce qui prévaut lors de l'état des lieux d'entrée, ce n'est pas au locataire sortant de signaler les dégâts! Si la régie omet d'en signaler certains, et sans courrier transmis sous deux ou trois jours ouvrables consécutifs à la remise des clés, pour les défauts qui sont visibles moyennant un examen attentif, la régie est forclosée à revenir vers le locataire pour signaler un dégât (perte du droit).

7. L'état des lieux de sortie se fait désormais le plus souvent par tablette électronique et souvent on demande au locataire de le signer (la signature électronique est valable!) sans avoir pu en vérifier la teneur. Il vaut mieux refuser de signer si le temps n'est pas laissé de vérifier les mentions.

Par prudence, il faut toujours signer avec la mention, à côté de sa signature: «ss rec. de resp.» (pour abrégé «sans reconnaissance de responsabilité»). Cela évitera que, si quelque chose a échappé à la vigilance du locataire, on ne puisse le lui opposer, comme une reconnaissance de dette.

8. Ne rien signer qui indique que «le dégât suivant est à charge du locataire». L'état des lieux est une photo des lieux, pas un document répartissant des responsabilités. Signer pareil engagement obligerait par la suite le locataire à démonter une erreur pour pouvoir s'en dégager, ce qui est difficile. Cela l'expose en outre aux reproches de son assureur RC d'avoir reconnu un dégât et violé ses obligations (obligation de fidélité qui figure souvent dans les conditions générales d'assurance).

9. La signature d'une convention de sortie, qui indique un montant payable pour solde de tout compte, ne se justifie qu'en présence d'un inspecteur sinistre de la RC, car alors sa prise en charge est assurée.

10. Si la RC n'est pas présente à l'état des lieux (la RC ne se déplace que pour les «gros risques»: locaux commerciaux d'ampleur, objets particuliers), il faut lui communiquer l'état des lieux immédiatement, pour préserver ses droits (annonce de sinistre).



Mieux vaut être très attentif lors de l'état des lieux de sortie d'un logement.