

PROPRIÉTÉ SOL LOGEMENT

Antenne fédérale FRI/USPI

Position

Fédération romande immobilière FRI und Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI

06.439 Initiative parlementaire Thanei

Droit du bail et frais accessoires

(initiative déposée au Conseil national le 19.6.2006)

1. Objet de l'initiative

L'initiative propose une modification du Code des obligations (CO) :

- a) pour obliger le bailleur à établir le décompte des frais accessoires et à le présenter au locataire une fois au moins chaque année ;
- b) pour limiter à 20% des acomptes le montant des frais accessoires perçus a posteriori sur la base du décompte ;
- c) pour obliger le bailleur à réclamer le solde résultant du décompte dans l'année qui suit la date fixée pour établir le décompte.

2. Position de la FRI et de l'USPI

La FRI et l'USPI recommandent aux Chambres fédérales de ne pas donner suite à cette initiative.

3. Motifs

L'ordonnance du Conseil fédéral sur le droit du bail (OBLF) contient la règle suivante, à l'article 4, alinéa premier : « Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire ». La première demande de l'initiative est ainsi sans objet.

Une limitation de la possibilité de percevoir des frais accessoires a posteriori sur la base d'un décompte est contraire à la liberté des parties rappelée récemment par le Tribunal fédéral et à la nature même des acomptes. Cette deuxième demande s'avère ainsi infondée.

Il n'y a pas de raison d'imposer un bref délai de péremption au seul bailleur (pour la réclamation du solde positif résultant du décompte) et pas au locataire (pour la demande de restitution du solde négatif). Cette demande se révèle ainsi incohérente.

Berne, le 28 février 2008-KH/pa