

## Prise de position

08.416 Initiative parlementaire Anita Thanei

### **Droit du bail et retards de paiement des frais accessoires**

(déposée au Conseil national le 20 mars 2008)

#### 1. Enjeu

L'initiative demande une modification de l'article 257d CO visant à supprimer la possibilité pour le bailleur d'exiger le paiement des montants dus par le locataire au titre des frais accessoires dans un délai de trente jours sous la menace d'une résiliation du bail.

#### 2. Positions de la FRI et de l'USPI

La FRI et l'USPI s'opposent à cette proposition.

#### 3. Motifs

Tout d'abord, il convient de rappeler un principe de base : les frais accessoires mis à la charge du locataire doivent correspondre à des dépenses effectives. En d'autres termes, le bailleur ne peut retirer aucun bénéfice de la facturation de ces frais.

Deuxièmement, nous nous élevons contre l'affirmation selon laquelle les bailleurs tendraient « à fixer sciemment des acomptes provisionnels à un niveau trop bas au moment de la conclusion du bail ». Il s'agit d'un procès d'intention, qui ne repose sur aucun fondement. Le Tribunal fédéral a récemment rappelé que le montant des acomptes était fixé librement par les parties et qu'il ne pouvait limiter les frais accessoires perçus ultérieurement sur la base d'un décompte.

Troisièmement, l'ordonnance du Conseil fédéral sur le droit du bail (OBLF) précise, à l'article 4, alinéa premier, que 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.

**Enfin, le locataire est habilité à demander au bailleur d'augmenter les acomptes mensuels facturés afin d'éviter de devoir payer un solde lors de l'établissement du décompte.**

Les dispositions légales et réglementaires actuelles ainsi que la jurisprudence du Tribunal fédéral fixent un cadre clair qu'il n'y a pas de raison de bouleverser. Si l'article 257d CO était modifié conformément à l'initiative Thanei, le bailleur serait amené à jouer le rôle du « banquier ». Il serait obligé d'honorer les factures de ses fournisseurs sans disposer d'un moyen efficace pour récupérer les montants en jeu auprès du locataire.

Lausanne, le 10 septembre 2009/OF

#### **Renseignements complémentaires :**

Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42

Olivier Rau, secrétaire général de l'USPI, 021 796 33 00

Kurt Howald, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI, 031 390 98 90

(Antenne fédérale FRI/USPI, Monbijoustrasse 14, CP 5236, 3001 Berne)