

Sujets de travail de diplôme 2022

Partie 3 – Gérance immobilière

3a Baux écologiques : aspects juridiques et pratiques

Les réflexions liées à la protection de l'environnement et à la durabilité sont déjà bien établies dans le droit du bail. Les « baux écologiques » (*green leases*) constituent dans ce cadre une nouveauté relativement récente qui connaît un engouement croissant surtout dans les pays européens voisins. Mais en Suisse aussi, les baux s'orientent de plus en plus vers l'écologie.

Décrivez et analysez les conditions-cadres légales et sociales, les clauses contractuelles possibles et les problèmes de mise en œuvre typiques des baux dits écologiques (*green leases*). Abordez notamment les aspects suivants (la liste ci-après n'est pas exhaustive – elle se borne à esquisser quelques pistes de réflexion) :

- Explications sur la notion de « bail écologique », ou *green lease*, avec un bref résumé des origines et de l'évolution de cette tendance et une évaluation de son importance actuelle dans la pratique suisse.
- Quelles sont les conditions-cadres juridiques et sociales en Suisse ? Quels sont les standards, les meilleures pratiques ou les normes à respecter en la matière, au-delà des règles de droit public ?
- Quelles sont les possibilités de réalisation concrètes des baux écologiques ? Abordez les dispositions correspondantes concrètes (par ex. des clauses du contrat de bail ou de ses annexes).
- Quelles incitations et/ou mécanismes de sanction vous paraissent envisageables en cas de non-respect des dispositions du bail écologique ?
- Que pensez-vous personnellement de la durabilité et de la protection de l'environnement en rapport avec les baux à loyer ?
- Quelles opportunités et quels risques distinguez-vous en relation avec la tendance favorisant les baux écologiques, ceci du point de vue du bailleur et du point de vue du locataire ?
- etc.

3b Chauffage climatiquement neutre en Suisse

Les cantons suisses sont de plus en plus nombreux à resserrer leurs directives énergétiques, notamment au niveau de la production de chaleur. Ainsi, fin novembre 2021, le canton de Zurich a adopté une loi sur l'énergie plus stricte.

Sur la base de l'exemple zurichois, approfondissez les derniers développements en cours dans le domaine de l'énergie de chauffage et de la production de chaleur. Mettez notamment en lumière les aspects suivants (la liste ci-après n'est pas exhaustive – elle se borne à esquisser quelques pistes de réflexion) :

- Présentation de la dernière votation relative à la modification de la loi sur l'énergie (contexte, historique et résultat).
- Quelles réglementations prévoient la nouvelle loi sur l'énergie du canton de Zurich ? Existe-t-il d'autres prescriptions nationales ou cantonales dans le domaine de l'énergie ?
- Quelles sont les incitations en place favorisant le chauffage climatiquement neutre ?
- À quels mécanismes de sanction s'exposent les auteurs de violations des nouvelles dispositions légales ?
- Quelles opportunités et quels risques apportent les nouvelles prescriptions légales, du point de vue du bailleur et du locataire, à votre avis ?
- etc.

3c Contestation du loyer initial

Le droit du bail suisse contient des réglementations relatives à la contestation du loyer initial.

Analysez et expliquez ces réglementations dans le contexte de la dernière jurisprudence et mettez l'accent sur les aspects suivants :

- Pourquoi la législation suisse prévoit-elle la possibilité de contester le loyer initial ? Expliquez brièvement le contexte historique et l'évolution de la jurisprudence intervenue jusqu'à présent.
- Dans quelles situations peut-on exiger un réexamen du loyer initial (resp. de son caractère abusif) ? Comment le locataire doit-il procéder (forme, délais, etc.) et de quels arguments juridiques dispose le bailleur pour s'opposer à cette démarche ?
- Un nouveau locataire de votre immeuble conteste un loyer initial après que le propriétaire l'ait adapté à l'usage dans la localité et le quartier (en utilisant la formule officielle et en fournissant une justification correcte) sur la base d'une expertise d'un bureau d'expert reconnu. À quelles conditions est-ce possible et quelles sont les chances du bailleur devant l'autorité de conciliation ? Quelles différences peuvent apparaître en fonction de l'âge de l'immeuble ? Abordez notamment la dernière jurisprudence du Tribunal fédéral sur ce thème.
- Que recommanderez-vous à un propriétaire (i) dans le cadre de la fixation des loyers et (ii) en cas de contestation du loyer initial ?
- Évaluez les réglementations relatives à la contestation du loyer initial dans le contexte de la situation de marché actuelle : ces réglementations sont-elles (encore) justifiées ? Motivez et étayez votre prise de position.