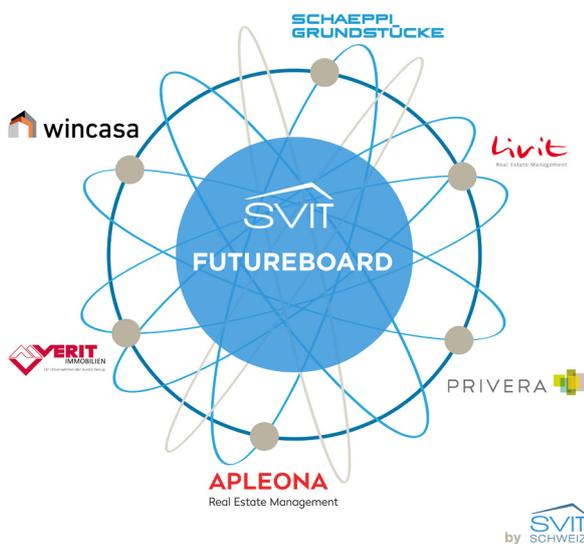




Contrat de bail numérique

Guide pour les prestataires de services immobiliers

Recommandation sectorielle 04.22, version 1.0



Editeur & Auteur:

SVIT Suisse
 Greencity, Maneggstrasse 17
 8041 Zurich
 Téléphone 044 434 78 88
 futureboard@svit.ch, www.svit.ch

Ce guide a été élaboré par le SVIT Futureboard. Le SVIT Futureboard est une initiative du SVIT Suisse.

Mention légale

La présente recommandation sectorielle se base sur l'état du droit au moment de sa publication et doit être considérée comme un guide. Ce guide ne constitue pas un avis juridique, mais représente l'opinion subjective du SVIT Suisse. L'application doit impérativement se faire sur la base d'un examen du cas d'application concret. Le SVIT Suisse n'assume aucune responsabilité.

Membres du SVIT Futureboard



Ramon J. Kälin
 MRICS
 Sanjo Management AG
 CEO
Initiateur & chef de projet



Pascal Stutz
 SVIT Zurich
 CEO
Initiateur



Marco Kissling
 Wincasa AG
 Directeur Business &
 Digital Excellence
Initiateur



Marcel Hug
 SVIT Suisse
 CEO



Martin Frei
 VERIT Immobilien AG
 Chief Digital Officer (CDO)



Beat Furger
 Livit AG
 Responsable de la
 plateforme CRM



Marcel Gurrath
 Livit AG
 Responsable de la
 gestion des locations



Claudia Schenk
 Schaeppi
 Grundstücke
 Verwaltungen KG
 COO



Sabrina Hauser
 Apleona Schweiz AG
 COO Real Estate Manage-
 ment



Andrea Wegmüller
 Privera AG
 COO

INTRODUCTION

En raison des efforts croissants de numérisation au sein du secteur de la gestion, la question se pose pour les prestataires de services immobiliers de savoir comment le processus de location, jusqu'ici essentiellement basé sur le papier, peut être davantage numérisé, voire entièrement numérisé et éventuellement automatisé, dans la mesure où cela est possible et autorisé. Le secteur doit pouvoir profiter de processus numériques de bout en bout et d'une augmentation significative de l'efficacité.

A partir de 2020, plusieurs prestataires de services immobiliers ont développé indépendamment les uns des autres les premières versions d'un contrat de bail numérique. Les approches choisies sont légalement exigeantes et similaires sur le plan des processus, mais elles présentent des différences dans leur mise en œuvre technique. Malgré les différences, ces «first-movers» ont relevé les mêmes défis juridiques. Afin de maîtriser collectivement ces efforts de numérisation et d'offrir à l'ensemble de la branche des instruments de mise en œuvre, le SVIT Futureboard a été initié par le SVIT Zurich et placé, après la phase de démarrage, sous le patronage du SVIT Suisse. Le premier projet du SVIT Futureboard est le contrat de bail numérique.

Ce guide soutient les prestataires de services immobiliers suisses dans le processus de décision et de mise en œuvre pour l'introduction et l'utilisation d'un contrat de bail numérique. Il ne s'agit pas du contenu du contrat de bail. Celui-ci peut en principe rester identique, mais doit être complété par d'éventuels ajouts qui sont importants pour la conception numérique du contrat de bail (voir aussi le chapitre «Expression de la volonté»).

CHAMP D'APPLICATION

Groupe cible

Ce guide s'adresse aux prestataires de services immobiliers en Suisse et a pour but d'informer de manière claire et précise sur le sujet du «contrat de bail numérique». Il doit servir de base de décision au lecteur pour savoir si et comment, et dans quelle mesure, le «contrat de bail numérique» peut être introduit au sein de l'entreprise concernée.

Délimitation

De nombreux facteurs doivent être pris en compte lors du lancement d'un contrat de bail numérique. Il convient de peser les risques et les opportunités. En raison des conditions actuelles du marché dans les transactions de masse, il n'est pas possible de signer le contrat de bail numérique par le biais de la signature électronique présentant le plus haut niveau de sécurité, c'est-à-dire la signature électronique qualifiée (QES) au sens de l'art. 14 al. 2 bis CO. Le SVIT Futureboard recommande donc d'utiliser la signature électronique avancée (FES) pour conclure le contrat de bail numérique.

Ne font pas partie de ce guide le processus d'évaluation, la sélection des locataires, la rédaction des contrats, les éventuelles prestations de sécurité, l'interaction avec les locataires, le suivi des locataires ou les contrats de bail analogues. Le document est formulé de manière neutre et indépendante du fournisseur et ne présente aucune recommandation pour le choix d'un fournisseur. L'évaluation d'un partenaire de mise en œuvre approprié incombe à l'entreprise concernée. Vous trouverez des partenaires de mise en œuvre possibles pour les projets de numérisation dans la [boussole numérique du SVIT \(en allemand\)](#).

AVANTAGES DU CONTRAT DE BAIL NUMÉRIQUE

Un contrat de bail classique est rédigé sur papier, signé à la main et envoyé par la poste. Cela entraîne des efforts, des coûts et des délais d'attente qui pourraient être évités. Le contenu d'un contrat de bail numérique est identique à celui d'un contrat de bail physique, mais il existe sous forme électronique. La signature manuscrite est remplacée par la signature électronique, ce qui permet un processus continu et compréhensible. La combinaison de ces éléments permet de conclure plus rapidement des contrats de bail et donc de louer plus rapidement. La gestion est déchargée des tâches administratives permanentes et le locataire profite d'un processus numérique continu.

ÉLÉMENTS CLÉS DU CONTRAT DE BAIL NUMÉRIQUE

L'élaboration du contrat de bail numérique comprend des aspects technologiques, juridiques, procéduraux et sociaux. Les points les plus importants sont expliqués ci-dessous.

Aspects techniques

Signature électronique

Selon la loi fédérale sur la signature électronique (SCSE), il existe trois types de signature électronique : il s'agit de la signature électronique simple, de la signature électronique avancée et de la signature électronique qualifiée. Ces types de signature se distinguent notamment par leur force probante, leur sécurité ou leur conformité aux prescriptions de forme. En principe, le SVIT Futureboard est favorable à la signature électronique présentant le plus haut niveau de sécurité, c'est-à-dire la signature électronique qualifiée (QES). Celle-ci est assimilée à la signature manuscrite selon l'art. 14 al. 2 CO. L'inconvénient majeur de ce type de signature est qu'il requiert en Suisse une identification physique ou, désormais, audiovisuelle de la partie signataire. Tant qu'une preuve d'identité électronique (E-ID) ou une QES n'est pas disponible dans toute la Suisse et qu'une simplification de l'identification n'est pas non plus possible, l'utilisation de la QES dans le processus de location n'est ni pratique ni économiquement réalisable. En attendant que cette situation de départ change, le SVIT Futureboard considère que le type de signature électronique avec le deuxième standard de sécurité le plus élevé, c'est-à-dire la signature électronique avancée (FES), est en principe approprié. Celle-ci permet d'obtenir une sécurité et une force probante élevées ainsi qu'une structure simple et conviviale des processus. Il n'est pas nécessaire que la partie locataire dispose d'une telle signature électronique. Il suffit de s'assurer que la partie locataire confirme la lecture et le contenu du contrat de bail. Il est donc possible, par exemple, de conclure le contrat sur un site web ou sur une application, comme l'est déjà le cas pour de nombreux autres secteurs.

Aspects légaux

Conditions de forme

Selon le droit suisse, la conclusion d'un contrat de bail n'est soumise à aucune forme particulière. Cela signifie qu'il peut être conclu numériquement, physiquement avec ou sans signature et même oralement. Un contrat de bail conclu de manière purement numérique peut donc être valablement conclu sans autre, conformément au droit des obligations. Toutefois, des questions de la preuve du contenu du contrat et de la manifestation de la volonté se posent.

Expression de la volonté

En principe, il doit être possible de comprendre et de prouver à tout moment et dans chaque cas particulier quelle partie au contrat en a accepté quel contenu et à quel moment. La manière dont l'expression de la volonté peut avoir lieu concrètement dépend de la solution mise en place. En principe, une «signature numérique du contrat» peut être effectuée au moyen d'un SMS ou d'un «swipe» par le locataire potentiel.

Pour le contrat de bail numérique selon le modèle du SVIT Futureboard, la signature électronique avancée (FES, voir aussi le chapitre Technologie : Signature électronique) est utilisée. Afin d'éviter d'éventuelles discussions sur la forme, il est recommandé d'intégrer la clause suivante : «Etablissement du contrat : Le présent contrat de bail et les documents y afférents sont signés au moyen d'une signature électronique avancée. Le contrat n'est juridiquement valable qu'une fois qu'il a été signé électroniquement par toutes les parties».

Archivage, traçabilité et impossibilité de modification

Ce point est régi par les mêmes normes que dans la conception analogique du contrat de bail. Les prestataires de services immobiliers doivent s'assurer que les documents électroniques et commerciaux (p. ex. le contrat de bail numérique et les documents annexes) sont conservés de manière inaltérable, numérique, conforme au droit et pendant toute la durée du bail et au-delà. Il est à noter que l'ordonnance relative à la loi fédérale sur la protection des données (OLPD) ainsi que les nouvelles règles de la LPD (loi fédérale sur la

protection des données) devront être prises en compte à l'avenir.

Format de fichier pour les contrats de bail numériques

Pour les contrats de bail numériques, il est recommandé d'utiliser le format de fichier standard (PDF/A) recommandé par les Archives fédérales pour l'archivage électronique à long terme. Il convient de noter que les contrats de bail numériques qui ont été établis et signés électroniquement sont considérés comme des originaux et peuvent être lus et utilisés au moyen d'un logiciel PDF courant et gratuit (p. ex. Adobe Reader).

Formulaire de notification du loyer initial et autres formulaires requis par le droit du bail

La loi exige soit la signature manuscrite, soit la signature électronique qualifiée au sens de l'art. 14 CO. Si le bailleur ne dispose pas d'une signature électronique qualifiée, il doit en principe envoyer le formulaire par la poste ou le remettre physiquement au moment de la remise de l'appartement (et faire acquitter la remise). Pour la signature du locataire, une signature électronique avancée est suffisante.

Mainlevée de l'opposition

Pour que le contrat de bail soit considéré comme titre de mainlevée provisoire en cas de poursuite pour loyers, il doit être signé à la main ou au moyen d'une signature électronique qualifiée. Si le contrat de bail numérique est signé au moyen d'une signature électronique avancée, il n'est pas qualifié de titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP. C'est pourquoi les créances doivent être imposées par voie judiciaire au moyen d'une action en reconnaissance de dette. Cela peut se faire entre autres par la voie de la procédure pour les cas clairs. En règle générale, le prestataire de services immobiliers devrait être en mesure de prouver l'existence de la créance. En l'état actuel des connaissances, le SVIT Futureboard est persuadé que le risque encouru par les prestataires de services immobiliers est disproportionné par rapport aux gains d'efficacité qui peuvent être générés par le bail numérique.

Instructions et directives internes

Lors de l'utilisation de contrats de bail numériques, il est recommandé de vérifier les instructions et les directives internes et de les adapter aux nouvelles circonstances. Il s'agit généralement des règlements relatifs aux signatures et aux compétences ou des directives d'archivage.

Processus

Identification des parties locataires

La généralisation des processus de candidature numériques et de plus en plus automatisés engendre également de nouveaux risques. L'un des risques dans le monde numérique est celui du « locataire fictif ». Il est donc recommandé d'identifier correctement les parties locataires dans le processus de candidature. Cela peut se faire par exemple par le biais d'une vérification de l'identité ou d'une auto-identification.

Conclusion numérique de contrats de bail

Pour la conclusion juridiquement valable du contrat de bail numérique, il est possible d'utiliser par exemple l'actionnement d'un curseur sur un Smart Device («Swipe») ou la saisie d'un jeton SMS. L'essentiel est que l'action «manifestation de volonté» avec l'identité saisie soit enregistrée dans le temps et que ces informations (identité du signataire, déclaration de compréhension, date et horodatage) ne puissent plus être modifiées après la conclusion du contrat. Les signatures du côté de la gestion peuvent également être effectuées au moyen de la signature électronique avancée.

Envoi des contrats de bail numériques

Les contrats de bail numériques peuvent être mis à la disposition de la partie locataire, ainsi que les documents qui s'y rapportent, par exemple par courrier électronique ou sur une plateforme protégée par un mot de passe (p. ex. portail des locataires). Le locataire doit avoir la possibilité de sauvegarder le contrat localement au moyen d'une fonction de téléchargement. Afin de pouvoir fournir des preuves en cas de besoin, le fichier original, y compris l'horodatage, qui a été remis à la partie locataire, doit être archivé de manière inaltérable.

Sécurisation et disponibilité des contrats de bail numériques

Afin que les contrats de bail numériques soient disponibles à tout temps, une sauvegarde suffisante des données doit être effectuée. La sauvegarde des données doit répondre aux exigences légales (p. ex. l'ordonnance sur la tenue et la conservation des livres de comptes). En cas d'externalisation, il est en outre recommandé de conclure un accord contractuel avec le prestataire définissant l'endroit où les documents numériques seront sauvegardés et la manière dont ils seront traités.

Support

La possibilité doit être offerte au locataire de poser des questions sur le contrat de bail numérique ou sur le déroulement de la signature électronique du contrat pendant toute la phase de conclusion du contrat. Les prestataires de services immobiliers doivent proposer une assistance appropriée (p. ex. téléphone, chat, e-mail) en tenant compte de la structure de leur clientèle. Les collaborateurs doivent être formés au préalable en conséquence.

Intervenants, société & secteur

Accord contractuel avec le mandant

Si le prestataire de services immobiliers est mandaté par le bailleur, il est recommandé de régler par contrat l'organisation du processus numérique, y compris le contrat de bail numérique, ses chances et ses risques, ainsi que les attentes qui en découlent, ou d'obtenir l'accord explicite du bailleur.

Travail d'information auprès des locataires concernant l'utilisation des contrats de bail numériques

Bien que les contrats numériques soient déjà courants dans d'autres secteurs, les contrats de bail analogues sont encore à l'ordre du jour dans le secteur immobilier. Au début de cette transformation – du papier au document numérique – les questions relatives à l'authenticité, la validité, etc. susciteront des interrogations chez de nombreux groupes d'intérêt. Comme les prestataires de services immobiliers sont en interaction directe avec les locataires, il est judicieux que ces derniers soient à la tête de ce travail d'explication. Cela peut se faire par

exemple lors du processus de candidature, lors de la remise du logement ou à d'autres étapes du processus. Afin de satisfaire les différents groupes d'intérêts, le SVIT Futureboard souligne en outre que les services immobiliers devraient continuer à proposer également le contrat de location analogue.

Reprise ou transfert de contrats de bail numériques

En cas de transfert d'un bien immobilier et/ou d'un mandat, les contrats de bail électroniques doivent pouvoir être remis au destinataire sous forme numérique et structurée.

CONDITIONS PRÉALABLES & RECOMMANDATIONS

Obligatoire

- Système d'archivage numérique (juridiquement valable & conforme aux exigences de la révision)
- Intégration des fournisseurs de signatures électroniques
- Base de données (données sur le locataire, données sur l'objet, données sur la relation contractuelle, etc.)
- Ressources dédiées en termes de personnel et de financement

Recommandé:

- Système de gestion avec des interfaces ouvertes
- Connexion à un processus de candidature numérique
- Prêt pour la transformation digitale

PROCÉDURE GÉNÉRALE

1. Analyse de la situation de départ
2. Définition de l'objectif/de la vision
3. Enquêtes préliminaires internes (qualité des données, culture, stratégie, maturité technique)
4. Clarifications techniques (archives numériques, ERP en cours d'utilisation, préférences, etc.)
5. Impliquer les propriétaires dans la transition numérique
6. Sélection de partenaires de services
7. Lancement du projet

MISES À JOUR & DÉVELOPPEMENT

Le SVIT Futureboard continue à suivre l'évolution du contrat de bail numérique et publie, si nécessaire et en temps voulu, des mises à jour à ce sujet via www.svit.ch/futureboard.

LE CONTRAT DE BAIL NUMÉRIQUE COMME PARTIE INTÉGRANTE DU PROCESSUS DE LOCATION NUMÉRIQUE

Le contrat de bail numérique est un élément du cycle du processus de location numérique. Celui-ci comprend essentiellement les domaines de la résiliation, de l'appel d'offres, de la candidature, de la gestion des candidats et des contrats. Dans l'idéal, il s'agit d'un processus numérisé de bout en bout, sans rupture de média et avec une intégration simultanée de tous les systèmes périphériques. Les données de base numériques des objets à louer constituent la base du processus de location numérique.

