

Service des communes et du logement
Division du logement
A l'att. de M. Jean-François **BASTIAN**
Chef du Service
Rue Caroline 11bis
1014 Lausanne

Paudex, le 18 juillet 2014
FD/nt

**Procédure de consultation sur un projet de modification du droit du bail
« Meilleure transparence sur le marché du logement locatif et autres
améliorations pour les locataires et les bailleurs »**

Cher Monsieur,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Vaud regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étage, courtage, expertise, promotion).

I. Contexte général et remarques générales

Le Conseil fédéral estime que ce projet de modifications vise à améliorer la transparence sur le marché du logement locatif par un effet d'atténuation sur les prix, sans créer de restrictions matérielles pour les bailleurs. Selon lui, ce projet est équilibré et tient compte des intérêts des bailleurs et locataires.

En réalité, si nous pouvons saluer le fait que des dispositions allègent, dans une certaine mesure, les contraintes administratives pour les bailleurs, le reste du projet est clairement plus contraignant pour ces derniers et nous assistons à un durcissement du droit du bail qui rate sa cible.

En effet, dans le cadre de sa stratégie énergétique 2050, le Conseil fédéral incite les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles. Au niveau vaudois, la loi cantonale sur l'énergie vise à réduire notamment la consommation énergétique des immeubles.

Or, la modification proposée de l'article 269d alinéa 2 du code des obligations visant à interdire au propriétaire d'augmenter le loyer dans l'année qui suit la conclusion du bail en raison d'améliorations énergétiques va clairement à contre-courant de cette volonté d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles.

C'est le lieu de rappeler qu'afin d'augmenter l'offre de logements, les propriétaires doivent être incités à développer la capacité constructible de leur parcelle. En durcissant le droit du bail comme cela est proposé, soit en exigeant du propriétaire de remplir des formules officielles, en l'empêchant, dans certains cas, d'augmenter le loyer dans l'année qui suit la conclusion du contrat de bail, les autorités fédérales découragent le propriétaire de créer ou de rénover des logements et partant contribuent à la pénurie de logement et au vieillissement du parc locatif.

II. Remarques particulières

1) Articles 266l alinéa 2 et 298 alinéa 2 du code des obligations (CO)

L'actuel article 266l alinéa 2 du code des obligations prévoit que la formule par laquelle le bailleur donne le congé au locataire doit être agréée par le canton. Sur cette formule, il doit être mentionné la manière dont le locataire doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'article 298 alinéa 2 CO prévoit le même système en matière de bail à ferme.

Ce système permet de tenir compte des typicités cantonales, notamment s'agissant des autorités compétentes. En effet, si la procédure civile est effectivement unifiée, il n'en demeure pas moins que les autorités, de même que leur adresse, diffèrent d'un canton à l'autre. Actuellement, les bailleurs doivent utiliser une formule différente dans chaque canton ayant rendu obligatoire l'usage d'une formule officielle, ce qui est effectivement contraignant. Aussi, par souci de simplification, nous sommes favorables à ce qu'une seule et même formule soit agréée par l'Office fédéral du logement (OFL) et puisse être utilisée dans tous les cantons ayant rendu obligatoire l'usage de la formule officielle. A cet effet, il y aura lieu de supprimer l'obligation d'indiquer la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu prévue à l'article 19 alinéa 1 lettre c de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

En revanche, si cette indication devait être maintenue, l'OFL devrait alors édicter des formules pour chaque canton, ce qui alourdirait ses tâches, n'améliorerait pas la situation actuelle et serait contraire aux dires du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) (p. 5 du rapport explicatif), qui relève qu'avec la modification proposée, cela profitera aux bailleurs qui possèdent des objets immobiliers dans plusieurs cantons dès lors qu'ils n'auraient pas à utiliser plusieurs formules. Dans un tel cas, nous serions opposés à la modification envisagée.

2) Article 269d CO

La teneur projetée de cette disposition est acceptable dans la mesure uniquement où une seule et même formule peut être utilisée dans tous les cantons ayant rendu obligatoire l'usage de la formule officielle, ce qui impliquera que les autorités cantonales compétentes ne devront plus être indiquées par les bailleurs. A défaut, la teneur de l'actuel article 269d alinéa 1^{er} doit être maintenue.

Quant à l'article 269d alinéa 2 CO projeté, il limite le propriétaire dans sa faculté à reporter sur les loyers les hausses dues à des améliorations énergétiques ou des travaux à plus-value. Une telle proposition va clairement à contre-courant de la volonté des autorités politiques qui incitent les propriétaires à assainir énergétiquement leurs bâtiments. Tant la stratégie énergétique 2050, que certaines lois cantonales incitent, voire contraignent, les propriétaires à assainir leurs immeubles. En prévoyant la possibilité d'augmenter le loyer, fondée sur des travaux à plus-value ou sur des améliorations énergétiques, uniquement, au plus tôt, une année après l'entrée en vigueur du contrat de bail, sauf s'ils ont été annoncés par écrit au locataire avant la conclusion du bail, le DEFR décourage les propriétaires de rénover leurs biens. En effet, le propriétaire ne pourra pas reporter une partie des coûts de ces travaux sur les loyers, du moins dans l'année qui suit l'entrée en vigueur du contrat de bail. Une telle législation contribuera au vieillissement du parc locatif.

En outre, le locataire bénéficie déjà de suffisamment de protection en matière de droit du bail pour s'opposer à toute hausse de loyers qui ne serait pas justifiée ou abusive. Enfin, un tel durcissement du droit du bail va également contribuer à freiner la construction de nouveaux logements locatifs et donc à accroître la pénurie de logements. Cette modification proposée doit donc être rejetée.

S'agissant des articles 266d alinéas 5 et 6 CO, ils contribuent à alléger les tâches administratives du propriétaire. En effet, pour la notification d'une augmentation de loyer ou d'une modification du montant des acomptes pour frais accessoires, une signature reproduite sur la formule par un moyen mécanique serait admise. La forme écrite suffirait pour augmenter le loyer selon un échelonnement convenu. Ces mesures sont opportunes et nous les soutenons.

3) Article 270 alinéa 2 CO

Le DEFR prévoit, avant la conclusion d'un nouveau contrat de bail portant sur des locaux d'habitation, l'usage de la formule officielle obligatoire dans toute la Suisse, et ce indépendamment d'une pénurie de logements. Cette formule indiquera le loyer précédent ainsi que les motifs d'une éventuelle hausse de loyer. Actuellement, les cantons sont compétents pour décider de rendre obligatoire, en cas de pénurie de logements et sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle. En Suisse romande, les cantons de Fribourg, Genève, Neuchâtel, Vaud ont introduit une telle formule. Le marché du logement diffère d'un canton à l'autre, ce qui justifie des mesures hétérogènes. Avec la proposition

du Conseil fédéral, les cantons du Valais et du Jura se verraient contraints de prévoir une telle formule, ce qui n'est pas admissible.

III. Conclusions

Nous saluons les dispositions visant à alléger la lourdeur des tâches administratives des bailleurs. En revanche, nous ne sommes pas favorables aux dispositions visant à durcir le droit du bail qui découragent le propriétaire de rénover ou de construire des logements et qui ne tiennent pas compte des typicités locales.

Cela étant dit, nous rappelons que la faculté pour le locataire de contester le loyer initial constitue une violation du principe « pacta sunt servanda », pourtant fondamental à notre ordre juridique et que, dans un esprit de transparence et de simplification, il serait temps de supprimer une telle faculté, ce d'autant plus que le locataire dispose de suffisamment d'outils de protection.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELLS DE L'IMMOBILIER VAUD

Le secrétaire


Frédéric Dovat