

Paudex, le 30 mai 2014

## USPI INFO n° 10/2014

### Politique : Le Conseil fédéral propose de modifier certaines dispositions en droit du bail qui contribueront au vieillissement du parc locatif

**Le Conseil fédéral a mis en consultation jusqu'au 30 septembre 2014 des modifications du code des obligations (CO) en matière de droit du bail. Il est notamment prévu l'usage obligatoire d'un formulaire officiel lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, dans toute la Suisse et même en l'absence de pénurie de logements. En outre, les améliorations énergétiques apportées par le propriétaire ne pourraient engendrer une hausse de loyer qu'au plus tôt, une année après l'entrée en vigueur du bail.**

Le 28 mai 2014, le Conseil fédéral a mis en consultation un projet de modifications ci-joint du CO touchant le droit du bail. Selon lui, ce projet 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. En réalité, ces mesures ratent leur cible.

En effet, il est prévu de rendre obligatoire, dans toute la Suisse et même en l'absence de pénurie de logements, l'usage d'une formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail d'habitation qui indiquera le loyer précédent ainsi que les motifs d'une éventuelle hausse de loyer. Actuellement, l'article 270 alinéa 2 CO prévoit qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire l'usage d'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.

Le Conseil fédéral propose également que les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail, sauf si elles sont annoncées par écrit avant la conclusion du bail. Autrement dit, le propriétaire ne pourrait pas reporter une partie des coûts de ces travaux sur les loyers, ce qui ne l'incitera pas à procéder à tels travaux, contribuera au vieillissement du parc locatif et va à contre-courant de la volonté des autorités politiques d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles.

Enfin, le Conseil fédéral prévoit que la formule officielle devant être utilisée notamment en cas de résiliation du contrat de bail ou lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, doit être établie par l'Office fédéral du logement (OFL) ou agréée par celui-ci. Actuellement, ces formules sont agréées par les cantons, ce qui convient parfaitement aux bailleurs et locataires et permet d'adapter ces formules aux typicités cantonales notamment s'agissant des autorités de conciliation.

L'USPI Suisse interviendra, dans le délai de réponse fixé au 30 septembre 2014, et fera part de ses déterminations afin d'éviter un durcissement du droit du bail.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELLS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Annexe : ment.