

Paudex, le 14 septembre 2016

USPI INFO n° 14/2016

Politique : Le Conseil des Etats a suivi la position de l'USPI Suisse et a définitivement enterré la révision du droit du bail

Après le Conseil national, le Conseil des Etats a refusé le 13 septembre 2016 d'entrer en matière sur la révision du droit du bail prévoyant notamment 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.

A titre de rappel, ce projet de révision du droit du bail prévoyait 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 indiquerait le loyer précédent ainsi que les motifs d'une éventuelle hausse de loyer. Actuellement, les cantons ne peuvent rendre obligatoire l'usage d'une telle formule qu'en cas de pénurie de logements (art. 270 al. 2 CO). Le marché du logement diffère d'un canton à l'autre, ce qui justifie des mesures hétérogènes. Avec une telle révision, les cantons du Valais et du Jura se seraient vus contraints de prévoir une telle formule.

Il était également prévu que les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne pourraient prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail, sauf si elles étaient annoncées par écrit avant la conclusion du bail. Autrement dit, le propriétaire n'aurait pas pu reporter une partie des coûts de ces travaux sur les loyers, ce qui ne l'aurait pas incité à procéder à de tels travaux, aurait contribué au vieillissement du parc locatif et serait allé à contre-courant de la volonté des autorités politiques d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles.

L'USPI Suisse est intervenue auprès des Conseillers aux Etats, afin qu'ils refusent d'entrer en matière. De par le refus du Conseil des Etats qui suit celui du Conseil national, cette révision, qui aurait contribué à durcir encore le droit du bail, est définitivement enterrée, ce que nous saluons.

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

Le secrétaire


Frédéric Dovat