

Paudex, le 8 juin 2016

USPI INFO n° 8/2016

Politique : Le Conseil national a suivi la position de l'USPI Suisse et a refusé d'entrer en matière sur une révision du droit du bail

Le Conseil national a refusé ce jour 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 prévoit 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 verraient contraints de prévoir une telle formule.

Il est 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 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, cette révision prévoit que l'Office fédéral du logement (OFL) établisse ou valide 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. Actuellement, ces formules sont agréées par les cantons, ce qui permet d'adapter ces formules aux typicités cantonales notamment s'agissant des autorités de conciliation.

L'USPI Suisse et son président, M. Philippe Nantermod, sont intervenus, tant auprès des conseillers nationaux, membres de la commission en charge du dossier, que du plénum, afin qu'ils n'entrent pas en matière. Le Conseil national a suivi la position de l'USPI Suisse. Ce sera au tour des parlementaires du Conseil des Etats de se prononcer et l'USPI Suisse ne manquera pas de continuer ses interventions parlementaires, afin d'éviter un durcissement du droit du bail.

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

Le secrétaire

Frédéric Dovat

