

CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Conseil national
Commission des affaires juridiques

*Envoi par courriel :
vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch*

Réf. : 24_COU_198

Lausanne, le 27 mars 2024

Consultation fédérale

16.451 n. lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité.

17.493 n. lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante

Madame, Monsieur,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie d'avoir sollicité son avis dans le cadre de cette consultation.

Nous saluons la reprise dans la loi de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a CO) dans la variante proposée par les services fédéraux, car elle améliore la sécurité du droit. Nous sommes favorables aussi à la simplification de l'administration de la preuve des loyers comparatifs que les bailleurs doivent apporter en cas de litige. Elle permet également une réduction de la charge de travail des tribunaux.

En revanche, nous sommes opposés à la reprise des statistiques des loyers comparatifs établies par les bailleurs au même niveau que les statistiques cantonales établies par les gouvernements cantonaux (art. 269a CO), ceci afin de préserver le caractère impartial de l'analyse des données. De même, nous sommes défavorables aux restrictions à la contestation du loyer initial (art. 270 CO), en raison des incertitudes que les modifications proposées impliquent tant sur le budget de la classe moyenne qui consacre déjà une part importante au paiement du loyer et des charges, que sur les finances publiques (hausse prévisible des subventions).

Les sept départements de l'Administration cantonale vaudoise, ainsi que l'Ordre judiciaire vaudois et le Corps préfectoral vaudois ont été consultés. Les associations cantonales représentatives des bailleurs et locataires n'ont pas été consultées par nos soins, étant entendu que la Confédération a procédé à la consultation des organisations faïtières nationales et des sections romandes des associations précitées.

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER a.i.



François Vodoz

Copies

- OAE
- DGTL