

Réf. : PM/15016735

Lausanne, le 1^{er} octobre 2014

Consultation fédérale – Modification du Code des obligations (bail à loyer)

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie de l'avoir consulté sur l'objet mentionné en exergue et vous adresse sa prise de position.

a. Extension à toute la Suisse de l'obligation de l'utilisation d'une formule officielle lors d'un changement de locataire

Actuellement, le Code des obligations prévoit que les cantons peuvent, en cas de pénurie de logement sur leur territoire, rendre cette information obligatoire (art. 270 al. 2 CO). Plusieurs cantons, dont le Canton de Vaud, ont fait usage de cette possibilité, et dès lors, sur ce point, la mesure proposée par le projet ne produira pas de modification concrète pour notre canton.

Il convient cependant d'admettre que cette mesure respecte le but du projet de modification du droit fédéral, à savoir le renforcement de la transparence sur le marché locatif. Il est important que chaque futur locataire puisse connaître le loyer payé par le précédent locataire et avoir les motifs d'une éventuelle hausse de loyer, sans aucun égard à la situation du marché locatif local (pénurie ou pléthore de logements).

Il n'y a en effet aucune raison d'admettre que les locataires des cantons bénéficiant d'un équilibre entre l'offre et la demande en matière de logement soient moins bien informés que les locataires des cantons souffrant de pénurie de logement et ayant rendu cette formule obligatoire. Le Conseil d'Etat, dans sa majorité, soutient dès lors cette mesure.

En relation avec cette mesure, le projet entend modifier le moment où cette information sur le loyer du précédent locataire doit parvenir au futur locataire, en exigeant qu'elle soit faite avant la conclusion du contrat de bail. Cette modification permet également d'améliorer la transparence en communiquant au futur locataire le loyer du précédent locataire et le motif d'une éventuelle hausse avant la signature du contrat de bail, en diminuant ainsi les risques de contestation du loyer initial qui

intervient après la signature du contrat de bail, raison pour laquelle le Canton de Vaud soutient cette mesure.

En ce qui concerne la preuve de la remise de la formule au futur locataire, le commentaire du projet précise que « *pour avoir la preuve que la communication au moyen de la formule est intervenue à temps, le bailleur pourra en demander la confirmation écrite au locataire. A titre d'exemple, cette confirmation pourra être apposée directement sur un double signé de la formule envoyée au locataire avec le projet de contrat.* ». Afin de garantir une sécurité juridique, le Canton de Vaud propose que cette précision soit intégrée dans le texte de la loi (CO) et de ne pas la laisser figurer seulement dans le commentaire.

Finalement, les conséquences juridiques liées à la non-utilisation ou à la remise tardive de la formule officielle au changement de locataire devraient également être précisées dans la loi. Actuellement, la pratique juridique consiste à frapper le contrat de nullité partielle pour ce qui est du montant du loyer, de sorte qu'il revient au juge de fixer le loyer applicable en cas de contestation du loyer initial ou de contestation ultérieure. Le Canton de Vaud propose, afin de préserver la sécurité juridique, de saisir l'occasion de cette modification de la loi pour préciser ces conséquences dans le CO.

b. Transfert des compétences cantonales à la Confédération en matière d'agrément de toutes les formules officielles obligatoires en matière de bail à loyer

Le projet conduit à une centralisation des compétences cantonales au niveau fédéral. Il prévoit, en effet, que les compétences, actuellement cantonales, en matière d'agrément des formules officielles obligatoires selon le droit fédéral seront dorénavant assumées par la Confédération, plus précisément par votre office.

Le Canton de Vaud soutient cette mesure qui permet l'harmonisation des textes, des termes employés et du graphisme des formules au niveau national, favorisant ainsi un traitement identique dans tous les cantons et permettant aux bailleurs actifs dans plusieurs cantons, voire dans tout le pays, de disposer d'une seule formule pour tous les cantons.

c. Acceptation de la signature électronique (reproduite par un moyen mécanique, fac-similé) sur la formule de hausse de loyer, y compris lors d'une modification du montant des acomptes pour les frais accessoires

Le Canton de Vaud soutient cette mesure simplificatrice.

d. Acceptation de la forme écrite pour l'augmentation du loyer selon un échelonnement convenu

Le Canton de Vaud soutient cette mesure simplificatrice.

e. **L'entrée en vigueur d'une hausse de loyer en relation avec des travaux à plus-value ou des améliorations énergétiques un an après l'entrée en vigueur du nouveau bail.**

Cette mesure va à contre-courant de l'encouragement des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments en vue de répondre aux exigences de la Stratégie énergétique 2050. De plus, elle ne poursuit pas le but du projet de modification du droit fédéral, à savoir le renforcement de la transparence sur le marché locatif, puisque l'information devant être fournie aux locataires sur des futurs travaux envisagés ne chiffre pas l'augmentation de la hausse de loyer future.

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat propose que la nouvelle disposition ne vise pas les améliorations énergétiques. L'article 269d alinéa 2 aurait en conséquence la teneur suivante : « Les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail. **Cette règle ne s'applique pas aux augmentations de loyer fondées sur des améliorations énergétiques.** Des augmentations fondées sur des améliorations entraînant une plus-value peuvent prendre effet etc... »

En vous remerciant encore de l'avoir consulté, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de sa parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LE PRESIDENT

Pierre-Yves Maillard

LE CHANCELIER

Vincent Grandjean

Copies

- Division logement (DL), Service des communes et du logement (SCL)
- Office des affaires extérieures (OAE)