



CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Madame
Laurence Fehlmann Rielle
Présidente de la Commission des affaires
juridiques
Conseil national
3003 Berne

Réf. : 21_GOV_937

Lausanne, le 1^{er} décembre 2021

Bail à loyer – quatre initiatives parlementaires – mise en œuvre - consultation

Madame la Présidente,

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

Les sept départements de l'Administration cantonale vaudoise 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.

Les modifications proposées en matière de sous-location (15.455 initiative Egloff, projet d'acte numéro 1) ne peuvent pas être soutenues telles quelles par le Conseil d'Etat. En effet, si la forme écrite du consentement du bailleur est déjà exigée dans notre Canton par nos règles et usages locatifs reconnues de force obligatoire par la Confédération, ce projet introduit également une liste non exhaustive de motifs permettant au propriétaire de refuser la sous-location. S'agissant de la limitation de la durée de la sous-location, le Conseil d'Etat préfère la solution entérinée par les dispositions paritaires romandes appliquées dans le Canton de Vaud. Celles-ci prévoient la possibilité pour le bailleur de refuser une sous-location d'une durée indéterminée, mais uniquement lorsqu'elle est prévue sur *l'entier* de la chose.

En matière de loyers échelonnés, le Canton de Vaud a fait usage de la possibilité laissée par l'art. 19 al. 2 in fine OBLF et, depuis 1995, la copie de la convention d'échelonnement est admise comme formule. De ce fait, l'usage d'une formule officielle pour ce type de bail n'est pas requis. La modification proposée (16.458 initiative Vogler, projet d'acte no 2, art. 269d al. 5 CO) qui introduit la communication de la majoration du loyer échelonné par simple forme écrite au lieu de l'usage d'une formule officielle n'a pas de conséquences pour notre canton.

Quant à l'acceptation de la signature reproduite par un moyen mécanique (sous la forme d'un fac-similé) pour la notification des hausses de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat (16.459 initiative Feller, projet d'acte no 2), celle-ci diminuera considérablement le travail administratif des bailleurs sans affaiblir les droits des locataires. Ce projet rencontre un avis favorable unanime.

Enfin, le Conseil d'Etat est conscient de la problématique liée à la durée des procédures en cas de besoin propre du propriétaire (projet d'acte no 3) et de la nécessité de trouver des solutions pragmatiques à ce problème. Cependant il s'oppose au présent projet car il considère que les droits des locataires touchés ne sont pas suffisamment préservés.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

LE CHANCELIER



Nuria Gorrite



Aurélien Buffat

Copies

- Office des affaires extérieures (OAE), Rue de la Paix 6, 1014 Lausanne
- Madame Barbara Ballmer, Office fédéral du logement (OFL), Recht@bwo.admin.ch