



GRAND CONSEIL

## **Motion - 22\_MOT\_38 - Jessica Jaccoud et consorts au nom du groupe socialiste - Formule officielle pour locataires : l'identité des bailleurs doit y figurer !**

### Texte déposé :

Le droit du bail relève du droit fédéral. C'est le Code des obligations qui en détermine le contenu (articles 253 et suivants).

La formule officielle est obligatoire lors d'une notification de hausse de loyer ou de nouvelles prétentions (art. 269d al. 1 CO). Elle l'est également lors de la notification d'une résiliation de bail (art. 266l al. 2 CO).

De plus, dans les districts où règne une pénurie de logements vacants, un bailleur est également tenu de produire une formule officielle au moment de la signature d'un nouveau bail (art. 270 al. 2 CO, LFOCL et ALFOCL).

La Direction du logement est l'autorité cantonale chargée de l'homologation des formules officielles pour les trois cas de figure susmentionnés.

Les formules officielles validées par le Canton de Vaud précisent que l'identité du bailleur **ou** de son représentant doit être clairement mentionnée.

Cela permet donc actuellement aux bailleurs de notifier des résiliations, des augmentations de loyer ou des nouveaux baux en indiquant uniquement le nom de la gérance ou d'un représentant. Ainsi, le nom du bailleur ne figure pas sur la formule officielle.

Le locataire n'est donc pas à même, avec cette solution, d'être clairement renseigné contre qui il doit agir en cas de contestation. Il faut savoir que le nom du bailleur n'apparaît pas forcément sur le contrat de bail. Il arrive fréquemment que seul le nom de la gérance apparaisse. De plus, en cas de changement de bailleur en cours de bail, les contrats n'ont pas à être modifiés pour rester valable. En

conséquence, souvent, le locataire n'a aucune idée du nom de son bailleur. Il connaît uniquement le nom de la gérance chargée de la gestion du bien.

Or, en cas de contestation du loyer initial, de la hausse de loyer ou de la résiliation, si le locataire agit contre la gérance, et bien que son nom figure expressément sur la formule, son action sera considérée comme nulle, faute d'avoir saisi la bonne partie.

Le locataire doit donc entreprendre des démarches coûteuses en se rendant au registre foncier afin d'obtenir un extrait et connaître le nom du propriétaire de la parcelle. Cela étant, même lorsqu'il le fait, il est parfois incapable de savoir exactement contre qui agir. On pense notamment aux cas de droit de superficie où le bailleur n'est pas le propriétaire de la parcelle. Il existe aussi des cas très complexes lors de l'existence d'un usufruit ou du décès du propriétaire avec une hoirie pas encore correctement libellée ou mentionnée sur l'extrait du registre.

Afin d'éviter que les locataires puissent se retrouver sans possibilité de faire valoir leurs droits, alors que le but de la formule est justement de leur permettre de contester la décision de leur bailleur, les soussignés ont l'honneur de requérir à ce que les formules officielles homologuées par le Canton dans les cas prévus par le droit fédéral et cantonal prévoient l'obligation de mentionner le nom de la partie bailleresse en excluant la possibilité d'indiquer uniquement son représentant.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Cosignatures :

1. Amélie Cherbuin (SOC)
2. Carine Carvalho (SOC)
3. Cédric Roten (SOC)
4. Cendrine Cachemaille (SOC)
5. Elodie Lopez (EP)
6. Felix Stürner (VER)
7. Graziella Schaller (V'L)
8. Isabelle Freymond (SOC)
9. Jean Tschopp (SOC)
10. Jean-Louis Radice (V'L)
11. Joëlle Minacci (EP)
12. Julien Eggenberger (SOC)
13. Kilian Duggan (VER)
14. Laurent Balsiger (SOC)
15. Monique Ryf (SOC)
16. Muriel Thalmann (SOC)
17. Olivier Gfeller (SOC)
18. Oriane Sarrasin (SOC)
19. Patricia Spack Isenrich (SOC)

20. Pierre Dessemontet (SOC)
21. Rebecca Joly (VER)
22. Romain Pilloud (SOC)
23. Sandra Glardon (SOC)
24. Sébastien Cala (SOC)
25. Sébastien Pedroli (SOC)
26. Sonya Butera (SOC)
27. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
28. Thanh-My Tran-Nhu (SOC)
29. Théophile Schenker (VER)
30. Valérie Induni (SOC)
31. Valérie Zonca (VER)
32. Vincent Jaques (SOC)
33. Yves Paccaud (SOC)