



COMMUNIQUE DE PRESSE

Projet de révision du droit du bail Non à des propositions déséquilibrées et centralisatrices

Le Conseil fédéral a adopté aujourd'hui un message relatif à une modification du droit du bail en vue de rendre obligatoire sur l'ensemble du territoire suisse l'utilisation d'une formule officielle indiquant le précédent loyer en cas de conclusion d'un nouveau bail. Le Conseil fédéral propose également d'empêcher les propriétaires de répercuter sur les locataires les frais des travaux à plus-value dans un délai d'une année suivant l'entrée en vigueur du contrat de bail à moins que les locataires en aient été informés lors de la conclusion du contrat. Enfin, il est prévu de confier à l'Office fédéral du logement la tâche d'établir et d'agréeer les formules officielles. Centralisatrices et déséquilibrées, les propositions du Conseil fédéral doivent être rejetées.

La situation du marché du logement varie d'un canton à l'autre. Il est dès lors insensé de rendre obligatoire sur l'ensemble du territoire suisse l'utilisation d'une formule officielle indiquant le précédent loyer en cas de conclusion d'un nouveau bail. Les cantons qui connaissent une situation de pénurie peuvent déjà aujourd'hui, en vertu du code des obligations, rendre une telle formule obligatoire. Ainsi, en Suisse romande, les cantons de Vaud, Genève, Fribourg et - de façon partielle - Neuchâtel ont déjà introduit l'obligation d'utiliser une formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail. L'éventuelle mise en œuvre de la proposition du Conseil fédéral aurait pour effet, en Suisse romande, de créer une telle obligation également en Valais et dans le canton du Jura, qui ne connaissent pourtant pas de pénurie sur le marché du logement...

La proposition du Conseil fédéral d'empêcher les propriétaires de répercuter sur les locataires les frais des travaux à plus-value dans un délai d'une année suivant l'entrée en vigueur du bail - à moins que les locataires en aient été informés lors de la conclusion du contrat - contredit tous les beaux discours politiques concernant la nécessité d'encourager les travaux d'assainissement énergétique des bâtiments en vue de répondre aux exigences de la Stratégie énergétique 2050. Sur un plan général, le paquet du Conseil fédéral est déséquilibré dès lors qu'il contient pour l'essentiel des contraintes supplémentaires pour les propriétaires, qui risquent de freiner le rythme de production des logements locatifs, notamment dans les régions du pays où sévit la pénurie.

Enfin, la proposition de confier à l'Office fédéral du logement la tâche d'établir et d'agréeer les formules officielles - alors que cette tâche est aujourd'hui remplie par les cantons à la satisfaction des propriétaires et des locataires - est incompréhensible. On a le sentiment que cet office recherche du travail... Il existe aujourd'hui quatre sortes de formules officielles, en cas d'augmentation du loyer, lors de la résiliation du bail, en vue d'une modification unilatérale du bail et lors de la conclusion d'un bail. Dès lors que les procédures et les autorités de conciliation et judiciaires compétentes varient d'un canton à l'autre, l'Office fédéral du logement serait amené à gérer une centaine de formules officielles. Est-ce vraiment le rôle de la Confédération, à un moment où celle-ci doit faire des économies en vue de respecter les exigences du frein à l'endettement ?

Lausanne, le 27 mai 2015