



CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche (DEFR)
3003 Berne

Envoi par courriel : recht@bwo.admin.ch

Réf. : 24_COU_2431

Lausanne, le 26 juin 2024

Consultation fédérale Mesures ciblées pour atténuer les hausses de loyers Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Madame, Monsieur,

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

Nous avons pris connaissance des projets de modification de l'OBLF et répondons comme suit.

Nous saluons la reprise dans la loi de la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) sur l'interdiction d'une facturation aux locataires d'un forfait de 0,5 % du loyer net au titre de « hausse générale des coûts » (mesure 1) au lieu de la facturation des frais effectifs d'entretien, car elle améliore la sécurité du droit. Nous sommes favorables également à la diminution du taux destiné à la compensation du renchérissement (ISPC) des fonds propres de 40 % à 28 %, car cette correction arithmétique tient compte des modèles théoriques de la Confédération (mesure 2). Il est toutefois regrettable de pas saisir l'occasion de cette modification pour décomplexifier le dispositif en tenant compte également de la jurisprudence récente (2020) du TF.

En revanche, le Conseil d'Etat, dans sa majorité, est opposé à la modification des exigences actuelles en matière de formule officielle de notification de hausse de loyer et de formule officielle au changement de locataire (mesures 3 et 4). Ces modifications provoquent une insécurité juridique pour les détenteurs des formules officielles (bailleurs), pour leurs destinataires (locataires) et pour les autorités de conciliation en charge du contrôle de leur teneur. Elles impliquent également la nécessité d'une modification légale dans le Canton de Vaud, une augmentation de la charge de travail administratif pour l'autorité d'homologation (plus de 100 formules officielles agréées dans notre canton devraient être modifiées), ainsi qu'une augmentation de la charge de travail des bailleurs. La mise en œuvre de la mesure 3 qui consiste à informer les locataires sur la possibilité de contester une hausse de loyer pour rendement excessif ou dépassement du loyer usuel du quartier serait bien plus efficace par une communication aux locataires faite par les soins de l'association représentative des locataires (ASLOCA) par exemple sur ses pages Web. Nous proposerons cette solution simple aux associations représentatives cantonales.

Enfin, la suppression de l'obligation de l'utilisation d'une formule officielle de hausse de loyer ou de l'envoi de la copie de la convention d'échelonnement pour communiquer un échelon au locataire (cette dernière variante étant en vigueur dans notre canton) donnant suite à la décision de l'Assemblée fédérale du 29 septembre 2023 (modification de l'art. 269d CO) qui n'a pas fait l'objet d'un référendum peut être saluée par la majorité du Conseil d'Etat. Cette modification améliore la clarté du dispositif légal, constitue un allègement pour les bailleurs tout en ne péjorant pas les droits des locataires.

Les 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



Michel Staffoni

Copies

- OAE
- DGTL