



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Les VERT-E-S suisses Contact : Bettina Beer, bettina.beer@gruene.ch

Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui Non neutre

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Les VERT-E-S se réjouissent que le Conseil fédéral présente enfin des mesures visant à freiner l'explosion des loyers. Cependant, l'effet de ces mesures sera dérisoire comparé à la pression que subissent les locataires. Les mesures proposées sont très largement insuffisantes et n'auront que peu d'effet sur le niveau des loyers. En effet, les deux premières mesures mettent en œuvre des décisions de longue date du Tribunal fédéral, les deux dernières augmentent la transparence mais ne renforcent pas la protection des locataires contre les loyers abusifs.

Pour désamorcer la situation qui s'aggrave, il est nécessaire de prendre des mesures efficaces et urgentes pour mettre un terme à la spéculation et aux loyers abusifs ainsi que pour garantir un minimum de transparence dans le domaine du logement. Résoudre le problème impose une modification de la loi. Les majorités parlementaires pro-bailleurs cherchant actuellement à démanteler les droits des locataires, cet objectif est hors de portée. Dans ce contexte, le Conseil fédéral doit agir en modifiant l'OBLF qui est de sa seule compétence.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Les pratiques des autorités de conciliation en matière de recours à des forfaits pour les charges courantes et d'entretien sont très différentes selon les cantons. Pourtant la jurisprudence est claire : le recours systématique à des forfaits est difficile à justifier et admis uniquement à titre exceptionnel. Cette modification ne fait qu'appliquer la décision du tribunal fédéral et le principe d'un loyer fondé sur les coûts.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Selon le modèle théorique, la part du loyer exposée aux risques représente le 40 % du 70 % = 28 %. C'est cette seule part qui devrait être adaptée à l'évolution de l'indice. Cette modification supprime cette erreur de calcul et répond à une problématique vieille de plusieurs décennies.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	pas convaincu				relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

Cette mesure permettrait de faciliter l'exercice des droits des locataires. Les VERT-E-S soutiennent toutes les mesures qui visent à accroître la transparence dans la relation inégale entre locataires et bailleurs ou bailleuses.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Actuellement, neuf cantons ont introduit des dispositions relatives à l'obligation de communiquer le loyer initial au moyen d'une formule officielle. Dans les cantons de BS, FR, GE, LU, ZG, ZH, cette formule est obligatoire. Deux autres cantons, à savoir NE et VD, l'imposent partiellement. La formule de communication du loyer initial devrait être étendue à toute la Suisse, peu importe la situation du marché du logement. Les VERT-E-S soutiennent toutes les facilitations allant dans la direction de plus de transparence.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui Non neutre

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.