



## Modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

### Résultats de la conférence du 25 septembre 2007 et des prises de position écrites

	Art. 4bis OBLF	Art. 12 OBLF	Art. 14 OBLF	Art. 17 OBLF	Dispositions transitoires
<b>PDC</b>		La proposition d'introduire un taux de référence est à saluer comme un premier pas. L'étape suivante consistera à viser le découplage entre l'évolution du loyer et celle du taux hypothécaire. Ce n'est qu'ainsi que pourront être surmontées les difficultés liées à la pratique actuelle de répercuter les variations des taux hypothécaires sur les loyers.			
<b>PRD</b>	La disposition est rejetée car elle n'est pas jugée acceptable par les bailleurs et empêche de convenir d'acomptes inférieurs aux frais accessoires effectifs.	Le taux de référence publié trimestriellement est considéré comme une solution possible.	La formulation correspond à celle de la motion des conseils dans le cadre de l'initiative parlementaire Hegetschweiler concernant des mesures énergétiques efficaces dans le domaine du bâtiment.		
<b>PS/SMV</b>	La disposition proposée est nécessaire car les acomptes peuvent être utilisés comme une attrape. Le solde de frais accessoires réclamé ultérieu-	Le couplage à un taux de référence est salué. L'objectif reste la dissociation définitive du taux hypothécaire. L'al. 4 pourrait	La formulation correspond à celle de la motion des conseils et est acceptée.	Une extension du champ d'application aux locaux commerciaux peut être acceptée.	La base de calcul du loyer n'est pas toujours revue. La disposition reprend la pratique actuelle et n'est pas

	rement est souvent très élevé à Zurich. Les locataires partent du principe que le montant des acomptes est réaliste.	être limité à la deuxième phrase.			dommageable.
<b>ASLOCA</b>			La disposition concernant le report du coût des mesures énergétiques doit être liée à la condition que des frais accessoires soient économisés.		L'art. 2 doit être conservé pour sa neutralité et le fait qu'il garantit qu'aucune partie ne profite indûment du passage au nouveau droit.
<b>Société suisse des propriétaires fonciers</b>	La disposition est inutile. La jurisprudence du Tribunal fédéral est claire en la matière. Les parties contractantes comprennent ce qu'on entend par paiement d'acomptes. Qui plus est, la consommation individuelle est variable.	La pratique suivie par la Banque nationale en matière de publication n'est pas claire. L'ordonnance devrait délimiter plus clairement comment est reproduit le taux de référence. L'al. 4 pourrait être biffé.		La disposition devrait s'appliquer aussi aux locaux commerciaux.	L'art. 2 des dispositions transitoires est superflue et devrait être biffé.
<b>SVIT</b>	La disposition est inutile et ne répond pas à un besoin.				L'art. 2 est superflue vu qu'un nouveau taux de référence remplacera le taux actuel.
<b>FRI</b>	La disposition est inutile car dans la pratique peu de problèmes se posent dans ce domaine. Concernant les frais accessoires, ce sont beaucoup plus souvent les positions susceptibles de faire l'objet d'un décompte qui sont litigieuses. De nombreuses				

	questions restent également ouvertes et des acomptes élevés seraient fixés.				
<b>USPI</b>	L'opposition à l'art. 4bis est maintenue. Très peu de cas concernant la fixation des acomptes ont été constatés dans le canton de Fribourg.	Le texte de l'al. 2 est peu clair. Il faudrait reprendre la formule utilisée en page 3 des explications.			La disposition est très compliquée et inutile.
<b>CATEF</b>	La disposition est inutile. Le problème de l'adaptation des frais accessoires est bien plus urgent. Le risque d'une utilisation abusive des vices de forme existe. En outre, les acomptes sont fixés à un niveau plutôt élevé.			Les exigences environnementales n'influent pas toujours sur les frais accessoires. L'efficacité de la mesure doit être examinée dans chaque cas.	
<b>BL</b>	La délimitation de la responsabilité du bailleur est problématique. Le délai de déchéance du droit devrait plutôt être prévu dans une loi. La pratique cantonale montre que les locataires ont besoin de protection.		Nouvelle teneur proposée pour l'al. 2, let. e, OBLF : remplacement des appareils ménagers gourmands en énergie par des appareils ayant une consommation d'énergie moindre.	L'art. 269b CO ne mentionne pas des habitations si bien que l'ordonnance devrait aussi être applicable aux locaux commerciaux.	
<b>BE</b>	La disposition est utile et pertinente vu que la problématique du montant des acomptes utilisé comme attrape ne peut pas être résolue par le biais des dispositions générales du CO sur le vice du consentement, etc.				

<b>Autres</b>	USAM: la disposition n'est pas nécessaire. AIA: la disposition n'est pas nécessaire. Les problèmes ne sont pas importantes VS: La disposition est peu compréhensible. AG: rien à objecter contre la proposition.		ZG: le locataire peut difficilement faire valoir ses droits en matière de défaut si une mesure est inefficace.		
---------------	---	--	--	--	--

### Liste des abréviations

PDC	Parti démocrate-chrétien
PRD	Parti radical-démocratique suisse
PS	Parti socialiste suisse
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
ASLOCA	Association suisse des locataires
HEV Schweiz	Société suisse des propriétaires fonciers
SVIT	Association suisse de l'économie immobilière
FRI	Fédération Romande Immobilière
USPI	Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier
CATEF	Camera Ticinese dell'Economia Fondaria
BL	Canton de Bâle-Campagne
BE	Autorité compétente de la ville de Berne en matière de baux à loyers
USAM	Union suisse des arts et métiers
AIA	Association des Investisseurs immobiliers
VS	Canton du Valais
ZG	Canton de Zoug
AG	Canton d'Argovie