



Berne, le 21 mars 2025

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

Rapport sur les résultats de la consultation

Numéro du dossier : BWO-574.1-2393/23/4



Table des matières

1	Contexte	3
1.1	Mesures visant à atténuer les hausses de loyer	3
1.2	Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer)	3
2	Procédure de consultation	3
3	Analyse des avis exprimés.....	4
4	Vue d'ensemble des résultats	4
5	Résultats en détail.....	5
5.1	Projet 1 dans son ensemble : mesures visant à atténuer les hausses de loyer	5
5.2	Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts	8
5.3	Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement.....	10
5.4	Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer	13
5.5	Quatrième mesure : extension de la formule de communication du loyer initial	16
5.6	Projet 2 : suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer).....	18
6	Annexe	21

1 Contexte

1.1 Mesures visant à atténuer les hausses de loyer

Vers la fin de 2023, le Conseil fédéral s'est saisi de la problématique de la hausse des loyers et a, en novembre de la même année, chargé le DEFR d'élaborer des mesures pouvant être rapidement appliquées. Le fruit de ces travaux a été mis en consultation entre le 10 avril et le 11 juillet 2024. Le projet, qui a pris la forme d'une révision de l'OBLF, comprend les 4 mesures suivantes :

- 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}) ;
- abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques (art. 16) ;
- 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) ;
- 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).

1.2 Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer)

Le 29 septembre 2023, l'Assemblée fédérale a complété l'art. 269d CO par un al. 5 disposant que, pour la notification des majorations de loyer prévues dans le cadre d'un loyer échelonné, la forme écrite suffit (FF 2023 2289). Il n'y a pas eu de référendum déposé contre cette modification. Cette dernière a des incidences sur l'OBLF, puisqu'elle nécessite une adaptation de l'art. 19, al. 2, OBLF ainsi que l'introduction d'un nouvel art. 19a OBLF. Ces deux points ont été inclus dans la consultation et l'évaluation menées dans le cadre du présent projet.

2 Procédure de consultation

L'invitation à participer à la procédure de consultation a été adressée aux gouvernements des 26 cantons, à la Conférence des gouvernements cantonaux (CdC), à 10 partis politiques, à 3 associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, à 8 associations économiques faîtières qui œuvrent au niveau national et à 33 autres organisations intéressées. Voici un aperçu des avis exprimés :

Destinataires de la consultation	Avis sollicités	Avis exprimés
Cantons	27 ¹	24 avis exprimés sur le fond
Partis politiques représentés au Parlement	10	4 avis exprimés sur le fond
Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national	3	1 avis exprimé sur le fond
Associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national	8	3 avis exprimés sur le fond

¹ Le chiffre inclut la CdC, également invitée à participer à la consultation.

Autres organisations intéressées	33	14 avis exprimés sur le fond
Organisations ou personnes non sollicitées	0	11 avis exprimés sur le fond
Total	81	57 avis exprimés sur le fond

3 Analyse des avis exprimés

Les destinataires de la consultation ont été invités à se prononcer sur le projet en utilisant le questionnaire préparé à cet effet. Outre la possibilité de rédiger librement leur prise de position, les participants à la consultation avaient la possibilité de s'exprimer sur les 6 points suivants :

- Appréciation générale du projet 1 visant à atténuer les hausses de loyer au moyen d'une des 3 réponses possibles : oui, non, neutre.
- Évaluation spécifique de chacune des 4 mesures du projet 1 visant à atténuer les hausses de loyer au moyen d'une échelle de réponses allant de 1 à 10 et divisée en 3 parties (1 à 5 = pas convaincu, 6 et 7 = relativement convaincu, 8 à 10 = convaincu), sachant que 1 signifiait une absence totale de conviction et 10 une conviction totale.
- Appréciation générale du projet 2 visant à supprimer des prescriptions de forme dans le droit du bail concernant l'échelonnement du loyer au moyen d'une des 3 réponses possibles : oui, non, neutre.

La grille d'évaluation utilisée a servi de base à l'analyse des avis exprimés. Les prises de position effectuées sans l'aide du questionnaire ont été, dans la mesure du possible, classées en fonction des catégories de réponses prédéfinies (« oui », « non », « neutre » ainsi que « convaincu », « relativement convaincu » et « pas convaincu »).

4 Vue d'ensemble des résultats

Le tableau ci-après présente une vue d'ensemble des avis des 57 participants à la consultation qui se sont exprimés au moins partiellement sur le fond des projets :

Projet 1 : mesures visant à atténuer les hausses de loyer
Projet dans son ensemble : mesures 1 à 4 • 23 participants approuvent le projet dans son ensemble • 24 participants rejettent l'ensemble du projet • 5 participants se déclarent neutres • 5 participants ne se sont pas prononcés Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts • 19 participants sont convaincus • 3 participants sont relativement convaincus • 34 participants ne sont pas convaincus • 1 participant ne s'est pas prononcé Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement • 23 participants sont convaincus • 6 participants sont relativement convaincus • 27 participants ne sont pas convaincus • 1 participant ne s'est pas prononcé

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

- 16 participants sont convaincus
- 5 participants sont relativement convaincus
- 33 participants ne sont pas convaincus
- 3 participants ne se sont pas prononcés

Quatrième mesure : extension de la formule de communication du loyer initial

- 22 participants sont convaincus
- 4 participants sont relativement convaincus
- 29 participants ne sont pas convaincus
- 2 participants ne se sont pas prononcés

Projet 2 : suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer)

Projet dans son ensemble

- 38 participants approuvent cette suppression
- 12 participants rejettent cette suppression
- 4 participants se déclarent neutres
- 3 participants ne se sont pas prononcés

5 Résultats en détail

5.1 Projet 1 dans son ensemble : mesures visant à atténuer les hausses de loyer

5.1.1 Cantons

Les cantons ont pris position sur l'ensemble du projet concernant les mesures visant à atténuer les hausses de loyer comme suit :

- 14 cantons approuvent le projet dans son ensemble (AG, AI, AR, FR, GE, GL, JU, NE, NW, SO, TG, TI, VS, ZG)
- 3 cantons rejettent le projet dans son ensemble (LU, SG, SZ)
- 4 cantons se déclarent neutres (BL, OW, UR, ZH)
- 3 cantons ne se sont pas prononcés (BS, GR, VD)

La majorité des cantons estiment que le projet permet d'exercer un certain effet modérateur sur les loyers et/ou d'accroître la transparence (GE, JU, SG). AR souligne que le projet favorise les intérêts de protection des locataires, notamment de ceux qui sont vulnérables sur le plan social. GE fait valoir en outre que le but du projet est pertinent, les loyers des logements loués durablement ayant augmenté depuis plus de 10 ans bien que le taux de référence ait baissé dans le même temps.

Plusieurs cantons émettent cependant des réserves quant à l'ensemble du projet, plus particulièrement quant à son bien-fondé ou à son impact (SG, SZ, UR), à l'instar de SG, qui relève que la situation vient de se détendre sur le front des taux d'intérêt. Sous une forme ou une autre, plusieurs cantons mentionnent les éventuelles répercussions négatives du projet sur l'activité de construction et/ou les investissements dans le logement locatif (GR, LU, SG, SZ, UR). À cet égard, SZ estime que seule une augmentation de l'offre est susceptible d'avoir un effet d'atténuation sur les loyers. Trois cantons évoquent en outre les conséquences des mesures sur le plan administratif (OW, SG, ZG). ZG relève par exemple que la suppression du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et les extensions de formules compliquent le droit du bail et son application.

5.1.2 Partis politiques représentés au Parlement

Les partis ont pris position sur l'ensemble du projet concernant les mesures visant à atténuer les hausses de loyer comme suit :

- 3 partis approuvent le projet dans son ensemble (les VERT-E-S suisses, PEV, PS, les VERT-E-S suisses)
- 1 parti ne s'est pas prononcé (PLR)

Les partis ne se sont pas étendus sur l'utilité du projet dans son ensemble. Le PLR constate que les mesures d'amélioration de la transparence sont importantes pour renforcer la confiance des locataires et garantir des pratiques correctes. Pour le PS, les deux premières mesures mettent en œuvre des arrêts du Tribunal fédéral, et les deux dernières accroissent la transparence.

Plusieurs partis expriment des doutes sur le projet dans son ensemble. Ils jugent en particulier que les mesures sont insuffisantes et qu'elles n'apportent pas de protection supplémentaire contre les abus ni ne contribuent à détendre de manière durable la situation des loyers (PEV, PS, les VERT-E-S suisses). Pour les VERT-E-S suisses, la résolution du problème passe par une modification de la loi. Le PLR, quant à lui, est d'avis que le projet dans son ensemble accroîtra la charge administrative et qu'une intervention au niveau de la formation des prix pourrait avoir des conséquences négatives (une consommation excédentaire alliée à une diminution de la construction de logements, ou un découragement des investisseurs, p. ex.).

5.1.3 Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur l'ensemble du projet concernant les mesures visant à atténuer les hausses de loyer comme suit :

- 1 association faîtière ne s'est pas positionnée (UVS)

L'UVS critique toutefois le projet dans son ensemble, en particulier s'agissant de sa portée et de l'application concrète des mesures. Les villes exigent des mesures supplémentaires en vue de la création et du maintien de logements abordables et de l'atténuation des hausses de loyer qu'elles ont observées. En tant qu'association faîtière, elle soutient les mesures amenant davantage de transparence, quand bien même ces dernières n'ont *de facto* pas d'impact direct en matière d'atténuation des hausses de loyer.

5.1.4 Associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur l'ensemble du projet concernant les mesures visant à atténuer les hausses de loyer comme suit :

- 1 association faîtière approuve le projet dans son ensemble (USS)
- 2 associations faîtières rejettent l'ensemble du projet (economiesuisse, USAM)

Les associations faîtières se montrent sceptiques quant au projet dans son ensemble. L'USS juge les mesures insuffisantes et appelle à des réformes fondamentales dans le domaine du logement. Pour economiesuisse, les mesures proposées mettent en péril un système qui a fait ses preuves depuis de longues années et rendent peu attrayants les investissements dans le secteur de la construction. L'USAM estime les mesures inappropriées pour atteindre les objectifs visés : elles mèneront à une augmentation des charges, ont un mauvais rapport coût-utilité, entraîneront une hausse du nombre de procédures de conciliation, et freineront les investissements. Cette association faîtière réclame en outre une diminution des réglementations afin de créer des conditions-cadres favorisant la construction de logements.

5.1.5 Autres organisations intéressées

Les autres organisations intéressées ont pris position sur l'ensemble du projet concernant les mesures visant à atténuer les hausses de loyer comme suit :

- 3 organisations approuvent le projet dans son ensemble (ASLOCA, HabitatDurable, RPSL)
- 10 organisations rejettent le projet dans son ensemble (AIS, CAFP, CATEF, CGI, FRI, HEV Suisse, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Suisse, USPI)
- 1 reste neutre (coopératives d'habitation Suisse)

Rares sont les organisations qui s'expriment sur l'utilité du projet dans son ensemble. Celles qui le font soulignent que les mesures mettent en œuvre la jurisprudence en vigueur et accroissent la transparence (ASLOCA, RPSL).

La majorité des organisations se montrent critiques envers le projet dans son ensemble, principalement pour des considérations relatives au marché telles que la crainte d'obstacles aux investissements et à l'activité de construction susceptibles d'accentuer encore le manque de logements (CAFP, CATEF, CGI, HEV Suisse, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Suisse, USPI). Plusieurs organisations font remarquer en outre que le projet contribuera à creuser encore l'écart entre les loyers en cours et les loyers proposés sur le marché (CAFP, CGI, SVIT Suisse). Par ailleurs, certaines organisations sont d'avis que les coûts sont déjà bas pour de nombreux baux (HEV Suisse, SVBK) ou que les taux d'intérêt ont baissé (CATEF, USPI). Des remarques portent également sur l'ampleur du travail administratif induit par le projet. Diverses organisations estiment que le projet compliquera la gestion (HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse) ou craignent qu'il ne décourage les propriétaires de mettre leurs objets en location (CATEF, CGI, USPI). Enfin, des doutes sont formulés quant aux effets du projet dans son ensemble, jugés trop limités (ASLOCA, coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable, RPSL).

5.1.6 Organisations ou personnes non sollicitées

Les organisations et particuliers non sollicités ont pris position sur l'ensemble du projet concernant les mesures visant à atténuer les hausses de loyer comme suit :

- 1 organisation et 1 groupe de personnes approuvent le projet dans son ensemble (étudiants de l'Uni de ZH, GastroSuisse)
- 9 organisations rejettent le projet dans son ensemble (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSE, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Seule GastroSuisse s'exprime sur l'utilité du projet dans son ensemble. Elle constate que le projet améliorera la transparence et qu'avec les mesures proposées, les locataires seront moins soumis à l'arbitraire des bailleurs pour ce qui est du calcul des hausses de coûts.

Diverses critiques sont émises à l'encontre du projet dans son ensemble par les organisations et particuliers non sollicités : le projet entravera les investissements, la construction et/ou la location de logements (CP, HEV ZH, SSE), et il ne s'attaque qu'aux symptômes (étudiants de l'Uni de ZH, HEV ZH). On relève également que la situation s'est détendue en raison de l'évolution des taux d'intérêt (CP) et que les coûts de location sont déjà comparativement bas (HEV ZH). HEV ZH estime par ailleurs que l'ensemble du projet apporte des complications et créera des pièges formels dans lesquels les bailleurs risquent de tomber. L'ASIP fait valoir que le projet dans son ensemble affaiblira la protection des assurés et des rentiers, et que les institutions de prévoyance doivent obtenir des rendements suffisants pour pouvoir satisfaire au mandat légal de la prévoyance vieillesse.

5.2 Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

5.2.1 Cantons

Les cantons ont pris position sur la première mesure (détermination de l'augmentation des coûts) comme suit :

- 12 cantons sont convaincus par la mesure (AG, AI, FR, GE, GL, JU, NE, SO, TI, VD, VS, ZG)
- 2 cantons sont relativement convaincus (BL, GR)
- 10 cantons ne sont pas convaincus (AR, BS, LU, NW, OW, SZ, SG, TG, UR, ZH)

Selon les avis exprimés, le bien-fondé de la mesure réside essentiellement dans le fait qu'elle reprend la jurisprudence (BL, GE, GL, GR, OW, TI, VD, VS). Plusieurs cantons font en outre remarquer que la mesure contribue à la sécurité du droit ou à l'harmonisation de son application (BL, LU, VD, VS). BL fait remarquer à cet égard qu'il existe au moins six pratiques différentes au niveau des cantons et qu'il peut même y avoir des différences au sein d'un même canton. La consolidation du principe des coûts effectifs constitue un autre argument en faveur du projet. Plusieurs cantons soulignent que la pratique en vigueur des autorités de conciliation n'admet pas les forfaits (FR, GL TI). BL signale par ailleurs que les forfaits ne sont prévus ni dans la loi ni dans l'ordonnance et que leur principe est discutable eu égard à l'obligation qui incombe au bailleur de rendre compte des coûts et de les justifier. Selon AG, on peut raisonnablement attendre du bailleur qu'il documente les hausses de coûts effectives. Pour ZH, la mesure permet d'empêcher que la pratique des forfaits ne pousse davantage les loyers vers le haut que le justifierait l'évolution effective des coûts. Enfin, plusieurs cantons jugent que la mesure aura effectivement un effet modérateur sur les hausses de loyer (BL, VS).

Un surcroît de travail pour le bailleur, les autorités de conciliation et les tribunaux, d'une part, une complication de la justification des coûts et des procédures, d'autre part, telles sont les deux critiques principales formulées par les cantons à l'encontre de cette première mesure (AR, BL, GE, GR, LU, NW, SG, ZH). Sur ce point, BS avance que les forfaits contribuent à l'acceptation des solutions proposées en procédure de conciliation et que leur abandon compliquera la recherche d'une solution. Plusieurs cantons préconisent d'abaisser le forfait, mais certains d'entre eux uniquement dans la mesure où cette solution n'est pas contestée par les locataires (AR, LU, NW, OW, TG, UR, ZH). D'ailleurs, les forfaits ne sont utilisés dans quelques cantons que s'ils ne sont pas contestés (BL, GL). LU fait part des bonnes expériences faites avec la nouvelle pratique des autorités de conciliation adoptée face à l'explosion du nombre de procédures : les forfaits ne sont admis que dans la mesure où le bailleur réussit à rendre crédible la hausse de coûts et que les parties se montrent prêtes au compromis. Les cantons font aussi valoir que l'évolution effective des coûts peut aussi dépasser le montant du forfait et qu'alors, la mesure aurait un effet négatif, contraire à celui recherché (BL, ZH). Par ailleurs, la jurisprudence ne pourrait plus être appliquée de manière nuancée, comme c'est le cas actuellement (TG).

5.2.2 Partis politiques représentés au Parlement

Les partis politiques représentés au Parlement ont pris position sur la première mesure (détermination de l'augmentation des coûts) comme suit :

- 2 partis sont convaincus par la mesure (les VERT-E-S suisses, PEV)
- 1 parti est relativement convaincu (PS)
- 1 parti n'est pas convaincu (PLR)

Plusieurs partis considèrent que la mesure met en œuvre la jurisprudence et le principe du loyer fixé sur la base des coûts (PEV, PS, les VERT-E-S suisses). Le PEV ajoute que la mesure est la seule, parmi celles projetées, à avoir un certain effet d'atténuation sur la hausse des loyers. Le PS aimerait avoir la certitude que les coûts imputables restent dans un ordre de grandeur raisonnable et que la mesure ne débouchera pas, dans certains cas, sur une péjoration de la situation du locataire. Aucun parti ne formule de critique concrète envers cette première mesure.

5.2.3 Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur la première mesure (détermination de l'augmentation des coûts) comme suit :

- 1 association faîtière n'est pas convaincue (UVS)

L'UVS explique que plusieurs villes saluent la reprise de la jurisprudence qu'entraîne cette première mesure. Toutefois, les villes craignent aussi que la suppression des forfaits puisse entraîner, certaines années, des augmentations de loyer. L'UVS constate par ailleurs que les villes se montrent sceptiques face aux incertitudes devant lesquelles le changement de système placerait les autorités de conciliation.

5.2.4 Associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur la première mesure (détermination de l'augmentation des coûts) comme suit :

- 1 association est convaincue par la mesure (USS)
- 2 associations ne sont pas convaincues (economiesuisse, USAM)

L'USS est la seule association à commenter favorablement la première mesure, dans laquelle elle voit la confirmation de la jurisprudence ainsi qu'une source de clarification. L'economiesuisse et USAM critiquent la mesure, constatant qu'elle entraîne davantage de travail administratif et qu'elle crée des obstacles aux investissements.

5.2.5 Autres organisations intéressées

Les autres organisations intéressées ont pris position sur la première mesure (détermination de l'augmentation des coûts) comme suit :

- 2 organisations sont convaincues par la mesure (ASLOCA, RPSL)
- 11 organisations ne sont pas convaincues (AIS, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HabitatDurable, HEV Suisse, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Suisse, USPI)
- 1 organisation ne s'est pas prononcée (coopératives d'habitation Suisse)

Seules quelques organisations soulignent l'utilité de la mesure, qui met en œuvre la jurisprudence et le principe du loyer fixé sur la base des coûts (ASLOCA, RPSL).

À l'inverse, la majorité des organisations se montrent sceptiques. Pour nombre d'entre elles, on renonce ainsi à une pratique (de conciliation) qui a fait ses preuves (AIS, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse). On relève aussi que les forfaits conviennent mieux à une procédure de conciliation (HEV Suisse, SVBK). Pour diverses organisations, la mesure entraînera un surcroît de travail administratif du côté des bailleurs (AIS, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HabitatDurable, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse, USPI). HabitatDurable et la SVBK estiment qu'il y a un risque que des propriétaires privés renoncent à prendre en compte la hausse des coûts en raison du travail supplémentaire induit. SVIT Suisse estime que le Conseil fédéral espère justement que les bailleurs ne pourront pas assumer le surcroît de travail et les risques de procès, et qu'ils renonceront ainsi à répercuter les frais effectifs. Pour la CGI, la charge supplémentaire qu'induit la mesure ne fera que rallonger les procédures pour des enjeux financiers qui sont en règle générale très modestes. SVIT Suisse souligne également que cette bureaucratisation augmentera encore les coûts, lesquels seront répercutés par le bailleur sur le loyer. La CAFI fait remarquer qu'en l'absence de forfaits, les coûts d'exploitation et d'entretien ne peuvent être adaptés qu'avec un décalage de plusieurs années, ce qui n'est pas défendable du point de vue économique. En outre, plusieurs organisations jugent que les forfaits ne sont pas interdits par principe, ni dans la jurisprudence, ni dans la loi (FRI, HEV Suisse, SVBK), et qu'ils sont admis pour d'autres critères, à l'instar du renchérissement ou des taux hypothécaires (CGI, HEV Suisse, SVBK). Enfin, d'autres organisations estiment que la mesure restera pratiquement sans effet

(ASLOCA, LOGEMENT SUISSE, RPSL) ou qu'elle représente un durcissement par rapport à la jurisprudence actuelle (USPI).

5.2.6 Organisations ou personnes non sollicitées

Les organisations et particuliers non sollicités ont pris position sur la première mesure (détermination de l'augmentation des coûts) comme suit :

- 1 organisation et 1 groupe de particuliers sont convaincus par la mesure (étudiants de l'Uni de ZH, GastroSuisse)
- 9 organisations ne sont pas convaincues (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immo-fonds Asset Management AG, SSE, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Pour les organisations et personnes non sollicitées, la mesure permet d'augmenter la transparence et de rendre plus efficace le travail des gérances (GastroSuisse), mais aussi d'inscrire les normes de la jurisprudence du Tribunal fédéral dans la législation (étudiants de l'Uni de ZH).

Parmi les critiques formulées, il est regretté que la mesure mette fin à une pratique éprouvée (AMAS, COPTIS, HEV ZH, Immo-fonds Asset Management AG, SSE, UBS Fund Management [Switzerland] AG) et qu'elle soit en contradiction avec la recommandation des autorités de conciliation de recourir à des forfaits (AMAS, ASIP, COPTIS, Immo-fonds Asset Management AG, UBS Fund Management [Switzerland] AG). La mesure augmentera par ailleurs la charge administrative des bailleurs, des autorités de conciliation et des tribunaux (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, étudiants de l'Uni de ZH, HEV ZH, Immo-fonds Asset Management AG, UBS Fund Management [Switzerland] AG). En outre, les organisations font valoir que le législateur n'a pas exclu les forfaits, qui sont admis pour d'autres éléments tels que le taux de référence ou le renchérissement (CP, HEV ZH, SSE). Le CP ajoute que la mesure découragera les bailleurs de mettre en location leurs biens et correspond à un durcissement de la pratique, étant donné que le Tribunal fédéral condamne uniquement l'application systématique de forfaits.

5.3 Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

5.3.1 Cantons

Les cantons ont pris position sur la deuxième mesure (abaissement de la compensation du renchérissement) comme suit :

- 15 cantons sont convaincus par la mesure (AG, AR, BL, BS, GE, GL, JU, NE, NW, SO, TG, TI, VD, VS, ZG)
- 4 cantons sont relativement convaincus (FR, GR, OW, UR)
- 5 cantons ne sont pas convaincus (AI, LU, SG, SZ, ZH)

Pour la plupart des cantons, la mesure, qui se fonde sur le modèle actuel de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL), permet une répercussion du renchérissement correcte du point de vue arithmétique. Il est en outre juste qu'elle ne puisse s'appliquer qu'au capital exposé au risque (BL, BS, GE, GR, TI, UR, VD, VS). GE constate par ailleurs que l'allègement modeste qui en découle peut représenter au fil du temps des montants non négligeables. FR estime également que la mesure a un effet modeste, mais pas insignifiant.

Des cantons émettent des doutes quant à l'impact concret de la mesure (BL, VS, ZG). GR estime en revanche que la réduction du taux de répercussion de l'inflation est excessive et rappelle que les réglementations ne devraient pas avoir pour effet de diminuer la construction de logements locatifs. SG abonde dans le même sens : il faudrait conserver un taux relativement élevé de compensation du renchérissement afin que les bailleurs soient dédommagés de manière appropriée pour l'augmentation de leurs coûts, ce qui contribuerait à maintenir l'attrait des investissements dans les logements locatifs. LU et ZH regrettent en outre les hypothèses sur lesquelles est fondé le modèle de loyer de l'OFL. D'après eux, le degré de financement propre prévu n'est pas pertinent pour des investisseurs institu-

tionnels, dont l'importance a sans aucun doute nettement augmenté ces dernières années. Par ailleurs, VD estime regrettable de ne pas saisir l'occasion de cette modification pour décomplexifier le dispositif en tenant compte également de la jurisprudence récente.

5.3.2 Partis politiques représentés au Parlement

Les partis politiques ont pris position sur la deuxième mesure (abaissement de la compensation du renchérissement) comme suit :

- 3 partis sont convaincus par la mesure (PEV, PS, les VERT-E-S suisses)
- 1 parti n'est pas convaincu (PLR)

Les partis saluent l'élimination d'une erreur de calcul qui a duré des décennies (PS, les VERT-E-S suisses). Ils déplorent toutefois le faible impact de la mesure sur les loyers (PEV, PS), tandis que le PLR pointe le risque de décourager les investissements et, par conséquent, d'accentuer la pénurie de logements.

5.3.3 Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

Ces associations faitières ont pris position sur la deuxième mesure (abaissement de la compensation du renchérissement) comme suit :

- 1 association faitière est relativement convaincue (UVS)

L'UVS relève que plusieurs villes dénoncent l'imprécision des modèles de calcul à la base de cette modification.

5.3.4 Associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national

Ces associations faitières ont pris position sur la deuxième mesure (abaissement de la compensation du renchérissement) comme suit :

- 1 association est convaincue par la mesure (USS)
- 2 associations ne sont pas convaincues (economiesuisse, USAM)

L'USS salue la correction d'une erreur arithmétique que permet la mesure et l'allègement (même modéré) qui en résulte pour les locataires.

L'USS juge qu'aujourd'hui, le taux maximal correct devrait être encore bien plus bas. Pour sa part, economiesuisse dénonce l'affaiblissement de la protection de la fortune des propriétaires et la diminution de l'incitation à investir qu'entraîne la mesure. L'USAM, qui évoque des freins à l'investissement, est du même avis.

5.3.5 Autres organisations intéressées

Les autres organisations intéressées ont pris position sur la deuxième mesure (abaissement de la compensation du renchérissement) comme suit :

- 3 organisations sont convaincues par la mesure (ASLOCA, HabitatDurable, RPSL)
- 10 organisations ne sont pas convaincues (AIS, CAFP, CATEF, CGI, FRI, HEV Suisse, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Suisse, USPI)
- 1 organisation ne s'est pas prononcée (coopératives d'habitation Suisse)

Seules quelques organisations argumentent en faveur de la mesure, soulignant qu'elle est correcte du point de vue arithmétique (HabitatDurable), qu'elle permet de corriger une erreur de calcul et qu'elle répond à un problème qui dure depuis plusieurs années (ASLOCA, RPSL).

Plusieurs se montrent sceptiques : la mesure contribue selon elles à creuser l'écart entre les loyers existants et les nouveaux loyers conclus (CATEF, CGI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse, USPI) ainsi qu'entre le calcul du rendement excessif selon la méthode absolue et celui de la compensation du renchérissement selon la méthode relative (CGI, HEV Suisse, SVBK). La CGI et la SVBK ajoutent que les locataires occupant depuis longtemps leur logement seraient encore plus souvent tentés, lorsqu'ils ne veulent plus utiliser leur logement, de ne pas le restituer au propriétaire, mais de le sous-louer à des loyers beaucoup plus élevés.

Dans un même ordre d'idées, la CATEF fait valoir que les locataires préfèrent continuer à occuper des logements devenus trop grands afin de bénéficier d'un loyer très avantageux.

Pour certaines organisations, le modèle de loyer de l'OFL ne correspond pas à la réalité et ne rime à rien de concret (CAFP, FRI, SVIT Suisse). SVIT Suisse fait remarquer que tous les propriétaires dont la part de capital propre investi est plus élevée que celle retenue dans le modèle actuel de loyer supportent un risque de renchérissement accru pour cette part. À l'inverse, les bailleurs dont la part de capital étranger est plus élevée que celle calculée dans le modèle actuel des loyers sont avantagés, puisqu'ils profitent de taux de renchérissement plus élevés, ce qui n'est pas souhaitable du point de vue de la stabilité du marché financier.

Certaines organisations doutent que la mesure réponde à la volonté originelle du législateur, qui a conservé dans le droit du bail en vigueur le taux de compensation du renchérissement de 40 % inscrit dans l'ancien arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (CATEF, CGI, HEV Suisse, SVBK). La CATEF rappelle à cet égard que le Tribunal fédéral a, dans un ancien arrêt, refusé d'accepter un taux de compensation du renchérissement de 28 % plutôt que de 40 % (en lien avec l'arrêt du TF 4C.270/1993 du 25 janvier 1994).

Par ailleurs, certaines organisations regrettent que la mesure ait un effet limité, voire négligeable (ASLOCA, RPSL), qu'elle ne permette pas de combattre durablement le renchérissement du logement (LOGEMENT SUISSE), qu'elle remette en question le taux éprouvé de 40 % appliqué au report du renchérissement (AIS) ou qu'elle freine la nécessaire croissance des actifs des investisseurs institutionnels (CAFP).

5.3.6 Organisations ou personnes non sollicitées

Les organisations et personnes non sollicitées ont pris position sur la deuxième mesure (abaissement de la compensation du renchérissement) comme suit :

- 1 groupe de particuliers est convaincu par la mesure (étudiants de l'Uni de ZH)
- 1 organisation est relativement convaincue (GastroSuisse)
- 9 organisations ne sont pas convaincues (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immo-fonds Asset Management AG, SSE, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Les organisations et personnes non sollicitées n'argumentent pas en faveur de la mesure. En revanche, plusieurs voix s'élèvent pour la critiquer, au motif notamment que le taux de compensation du renchérissement de 40 % a fait ses preuves dans la pratique (ASA, UBS Fund Management [Switzerland] AG). On souligne en outre que le taux de compensation du renchérissement actuel est trop bas pour les investisseurs institutionnels eu égard au taux généralement élevé de la part de capital propre investi, et que la mesure affaiblit la protection de la fortune des investisseurs (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, Immo-fonds Asset Management AG). Le CP et la SSE relèvent par ailleurs que la mesure favorisera particulièrement les locataires qui occupent depuis de nombreuses années leur logement, alors qu'ils bénéficient déjà de loyers plus bas que ceux proposés sur le marché. Sont également évoqués des freins aux investissements ou à la mise en location (ASA, ASIP, CP, étudiants de l'Uni de ZH, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Pour HEV ZH, la mesure méconnaît la dichotomie existant entre le critère absolu du rendement excessif et le critère relatif de la compensation du renchérissement et contrevient à la volonté du législateur, qui a repris de l'ancien droit le taux de compensation de 40 % pour l'inscrire dans le droit du bail actuel, entré en vigueur en 1990. Les étudiants de l'Uni de ZH font quant à eux remarquer que l'allègement attendu sera minime pour les locataires. Enfin, GastroSuisse plaide pour un abaissement à 80 % du taux de répercussion de l'inflation au lieu

du report intégral actuellement pratiqué pour les loyers indexés, étant donné que les loyers et les frais accessoires comptent déjà pour quelque 20 % du panier de la ménagère.

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

5.4.1 Cantons

Les cantons ont pris position sur la troisième mesure (extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer) comme suit :

- 8 cantons sont convaincus par la mesure (FR, GE, JU, NE, NW, SO, TG, ZG)
- 2 cantons sont relativement convaincus (BL, ZH)
- 14 cantons ne sont pas convaincus (AG, AI, AR, BS, GL, GR, LU, OW, SG, SZ, TI, UR, VD, VS)

La majorité des cantons relèvent que la mesure permet d'améliorer la transparence et le niveau d'information du locataire (BL, GE, NW, OW, ZH). GE ajoute que la mesure apparaît légitime dès lors qu'il s'agit d'un rappel de la jurisprudence en vigueur, et que la formule officielle du canton contient déjà ces indications.

Pour certains cantons, en revanche, la mesure est synonyme de complications, de travail supplémentaire en raison de la nécessité d'adapter les formules existantes, et elle entraînera par ailleurs une augmentation du nombre de contestations (AG, GR, LU, OW, SG, TI, UR, VS, ZG). AG, OW et UR soulignent qu'il est difficile pour les locataires de faire valoir des critères absolus afin de contester le loyer et qu'ils risquent de surestimer leurs chances de succès, ce qui pourrait engendrer des frustrations. VD fait remarquer que plus de 100 formules officielles agréées dans le canton devraient être modifiées. L'autorité de conciliation de LU propose, afin de tenir compte de la multiplicité des formules existantes, d'ajouter un alinéa à l'art. 19 OBLF qui disposerait que seule la formule établie par le canton est admise. ZH demande en outre que le rapport explicatif précise si les formules déjà agréées peuvent continuer à être utilisées après l'entrée en vigueur de la mesure ou si toutes les formules doivent être complétées et approuvées à nouveau, ce qui prendrait un certain temps. Il faudrait accorder aux bailleurs et aux autorités 6 mois voire, idéalement, une année entre la décision de modification de l'ordonnance et son entrée en vigueur pour adapter et approuver à nouveau les formules. Une alternative consisterait à ajouter dans le projet de modification de l'ordonnance une disposition transitoire déclarant que toutes les formules déjà agréées restent valables encore pendant un certain temps.

Plusieurs cantons font valoir, en plus des craintes de complications et de travail supplémentaire, que leurs propres formules comportent déjà les informations prévues par la mesure, à savoir les possibilités de contestation et les dispositions relatives aux loyers abusifs (BS, GE, ZG, ZH).

D'autres critiques sont encore formulées : pour BS, il est inhabituel que l'une des parties doive indiquer par écrit à l'autre les possibilités de contestation juridique, et il convient par conséquent de rejeter cette obligation ; BL n'est pas convaincu par la systématique proposée ; VD estime qu'il serait bien plus efficace de confier à l'association représentative des locataires le soin de communiquer les possibilités de contestation. Enfin, GL note que dans son cas, le critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ne peut pas s'appliquer faute de suffisamment d'objets dans le canton pouvant servir à la comparaison.

5.4.2 Partis politiques représentés au Parlement

Les partis ont pris position sur la troisième mesure (extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer) comme suit :

- 2 partis sont convaincus par la mesure (PEV, les VERT-E-S suisses)
- 1 parti est relativement convaincu (PS)
- 1 parti ne s'est pas prononcé (PLR)

Les partis se félicitent en particulier que la mesure accroisse la transparence et facilite l'exercice du droit (PS, les VERT-E-S suisses). En revanche, l'application du nouvel art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, aux loyers indexés laisse dubitatif le PLR, qui demande une base légale claire et précise à ce sujet afin d'éviter tout risque d'incompréhension ou d'insécurité juridique. Par ailleurs, le PEV juge que la mesure n'est pas efficace dans l'optique de l'atténuation de la flambée des loyers.

5.4.3 Associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

Ces associations faïtières ont pris position sur la troisième mesure (extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer) comme suit :

- 1 association faïtière est relativement convaincue (UVS)

L'UVS indique que pour plusieurs villes, la mesure permettra de mieux informer les locataires sur leurs droits. Cependant, les villes formulent aussi des critiques à l'encontre de la mesure : premièrement, les locataires ne sont pas forcément conscients du fait qu'une contestation puisse être coûteuse en temps et en argent ; deuxièmement, il est inhabituel d'indiquer par écrit à l'autre partie les objections juridiques qu'elle pourrait faire valoir ; troisièmement, la mesure ne peut être appliquée que si les loyers sont adaptés au moyen de la méthode de calcul relative.

5.4.4 Associations faïtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

Ces associations faïtières ont pris position sur la troisième mesure (extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer) comme suit :

- 1 association est convaincue par la mesure (USS)
- 2 associations ne sont pas convaincues (economiesuisse, USAM)

Les associations faïtières de l'économie critiquent le surcroît de travail administratif qu'implique la mesure pour les bailleurs et les autorités (economiesuisse, USAM). Selon economiesuisse, la mesure est en outre problématique du point de vue de la sécurité du droit. L'USAM estime qu'elle n'aurait aucun effet sur les loyers et l'USS que cet effet serait minime.

5.4.5 Autres organisations intéressées

Les autres organisations intéressées ont pris position sur la troisième mesure (extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer) comme suit :

- 3 organisations sont convaincues par la mesure (ASLOCA, HabitatDurable, RPSL)
- 1 organisation est relativement convaincue (LOGEMENT SUISSE)
- 9 organisations ne sont pas convaincues (AIS, CAF, CATEF, CGI, FRI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse, USPI)
- 1 organisation ne s'est pas prononcée sur la mesure (coopératives d'habitation Suisse)

Les autres organisations intéressées saluent la transparence accrue amenée par la mesure (ASLOCA, CAF, coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable, LOGEMENT SUISSE, RPSL). Pour HabitatDurable, par exemple, il est essentiel que les locataires soient informés de la manière dont ils peuvent se défendre contre une hausse de loyer excessive.

Ces organisations s'inquiètent en revanche du travail supplémentaire qu'entraînera la mesure. Plusieurs d'entre elles voient dans la mesure un appel à contester une hausse de loyer selon des critères absolus (CGI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse). Elles s'inquiètent aussi du surcroît de travail impliqué et/ou de l'augmentation du nombre de procédures à traiter par les autorités de conciliation et les tribunaux (CAF, CATEF, CGI, coopératives d'habitation Suisse, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse). La CATEF fait valoir à cet égard que les autorités de conciliation pourraient convaincre les bailleurs d'ac-

corder des concessions importantes aux locataires afin de s'éviter des procédures compliquées, coûteuses et dont l'issue risquerait de leur être défavorable. L'USPI souligne que la mesure impliquera des charges administratives disproportionnées pour les bailleurs et les autorités, qui devront établir et approuver de nouvelles formules.

Des questions sont également soulevées quant au contenu de la formule de notification des hausses de loyer. Certaines autres organisations intéressées sont d'avis que les informations présentées actuellement sont suffisantes (FRI, SVIT Suisse) ou que les nouvelles indications ne facilitent pas la compréhension de la formule (AIS). Plusieurs organisations font remarquer que la nouvelle indication est susceptible d'induire en erreur les locataires et de les amener à fonder leurs contestations sur des motifs irrecevables (CGI, SVIT Suisse, USPI). CATEF et le SVIT Suisse estiment que la mesure n'est pas conciliable avec le droit et/ou la jurisprudence en vigueur. L'USPI précise en outre que la formule de notification de hausse de loyer sert à indiquer au locataire les possibilités de contestation dont il dispose, mais qu'elle n'a pas à indiquer en sus le motif nécessaire (objection).

Par ailleurs, selon la CGI et l'USPI, la mesure pose problème en ce qui concerne la contestation de loyers indexés. La CGI explique que dans un tel cas, une contestation ne peut être entreprise que pour corriger d'éventuelles erreurs (mauvais indice pris en compte ou erreur de calcul), mais aucunement pour faire valoir des critères absolus (rendement abusif ou loyer excédant les loyers usuels dans le quartier ou la localité). HEV Suisse et la SVBK prennent en outre position sur le contenu de la modification proposée et constatent que la notion de « rendement brut permettant de couvrir les frais » est escamotée, la notion de « rendement excessif » retenue ne correspondant qu'au rendement net.

5.4.6 Organisations ou personnes non sollicitées

Les organisations et particuliers non sollicités ont pris position sur la troisième mesure (extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer) comme suit :

- 1 organisation et 1 groupe de particuliers non sollicités sont convaincus par la mesure (étudiants de l'Uni de ZH, GastroSuisse)
- 8 organisations ne sont pas convaincues (AMAS, ASA, ASIP, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSE, UBS Fund Management [Switzerland] AG)
- 1 organisation ne s'est pas prononcée (COPTIS)

Peu d'organisations et de particuliers non sollicités s'expriment sur la mesure. GastroSuisse constate qu'elle est en lien avec la pratique et qu'elle est utile, particulièrement pour des locataires étrangers qui ne connaîtraient pas leurs droits. Elle ajoute que la mesure contribuera à diminuer le nombre de litiges et de procédures de conciliation, et à dissuader les bailleurs de fixer des loyers abusifs. Les étudiants de l'Uni de ZH estiment que la position des locataires s'en trouve renforcée.

Selon les organisations qui se montrent critiques, la mesure entraîne des charges administratives disproportionnées pour les bailleurs, les autorités (refonte et approbation de la formule) ainsi que les tribunaux (ASA, ASIP, CP, HEV ZH). Elles font en outre remarquer que les dispositions à ce sujet figurent déjà dans l'ordonnance et qu'elles sont connues de tous (AMAS, Immofonds Asset Management AG) ; quant à la formule, elle devient illisible (UBS Fund Management [Switzerland] AG) ou induit en erreur les locataires (CP). HEV ZH ajoute que la mesure incite les locataires à contester leur loyer et qu'elle mène à un examen a posteriori du loyer initial. Pour le CP, la formule a pour but de rappeler au locataire les possibilités de contester la hausse de loyer ou le loyer initial, et non pas de lui rappeler en plus les motifs qu'il peut faire valoir pour son opposition. Par ailleurs, l'application par analogie aux loyers indexés n'est pas admissible. La SSE souligne le faible impact de la formule et renvoie aux cantons de Genève et de Vaud, qui l'ont introduite et connaissent malgré tout les taux de vacance les plus bas et les loyers les plus élevés.

5.5 Quatrième mesure : extension de la formule de communication du loyer initial

5.5.1 Cantons

Les cantons ont pris position sur la quatrième mesure (extension du contenu de la formule de communication du loyer initial) comme suit :

- 12 cantons sont convaincus par la mesure (AR, BL, FR, GE, JU, NE, SO, TG, TI, UR, ZG, ZH)
- 3 cantons sont relativement convaincus (BS, LU, VS)
- 8 cantons ne sont pas convaincus (AG, GL, GR, NW, OW, SG, SZ, VD)
- 1 canton ne s'est pas prononcé (AI)

La transparence accrue qu'apporte la mesure est saluée par les cantons (BL, BS, GE, LU, UR, ZG, ZH). Certains d'entre eux soulignent que la mesure permet une meilleure appréciation de la part des locataires (BL, BS), qu'elle facilite la résolution des litiges (TI), qu'elle renforce l'effet de l'obligation de la formule officielle (FR) et qu'elle ne demande qu'une adaptation minimale de la formule en vigueur (LU).

Les cantons critiques déplorent notamment le travail supplémentaire impliqué par exemple pour les bailleurs (LU, NW, OW, SG, VD). Par ailleurs, ZG craint des complications, tandis que GL et GR jugent la mesure inefficace et que BS pronostique une hausse du nombre de procédures. En outre, OW fait valoir que la mesure est source d'incertitude pour les locataires, ce qui ne facilitera pas les contestations.

En lien avec cette mesure également, ZH demande que le rapport explicatif précise si les formules déjà agréées peuvent continuer à être utilisées après l'entrée en vigueur de la mesure ou si toutes les formules doivent être complétées et approuvées à nouveau, ce qui prendrait un certain temps. Il faudrait accorder aux bailleurs et aux autorités 6 mois voire, idéalement, une année entre la décision de modification de l'ordonnance et son entrée en vigueur pour adapter et approuver à nouveau les formules. Une alternative consisterait à ajouter dans le projet de modification de l'ordonnance une disposition transitoire déclarant que toutes les formules déjà agréées restent valables encore pendant un certain temps. VD souligne en outre que la mesure implique une révision de la législation cantonale et augmente le travail de l'autorité d'approbation (nécessité d'adapter une centaine de formules en vigueur dans le canton).

GE et VS suggèrent en outre de mentionner les taux en vigueur pour le nouveau loyer, et TI d'étendre à toute la Suisse l'obligation de recourir à une formule officielle.

5.5.2 Partis politiques représentés au Parlement

Les partis ont pris position sur la quatrième mesure (extension du contenu de la formule de communication du loyer initial) comme suit :

- 3 partis sont convaincus par la mesure (les VERT-E-S suisses, PEV, PLR, les VERT-E-S suisses)
- 1 parti est relativement convaincu (PS)

Les partis se félicitent en particulier de l'amélioration de la transparence et demandent l'extension à l'ensemble de la Suisse de l'obligation de recourir à une formule officielle (PS, les VERT-E-S suisses). Le PS salue en outre la facilitation de l'exercice du droit que permet la mesure. En revanche, le PEV juge que la mesure n'est pas efficace dans l'optique d'une atténuation de la flambée des loyers.

5.5.3 Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur la quatrième mesure (extension du contenu de la formule de communication du loyer initial) comme suit :

- 1 association faîtière est convaincue par la mesure (UVS)

L'UVS salue la transparence accrue qui résultera de la mise en œuvre de la mesure.

5.5.4 Associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur la quatrième mesure (extension du contenu de la formule de communication du loyer initial) comme suit :

- 1 association faîtière est convaincue par la mesure (USS)
- 2 associations faîtières ne sont pas convaincues (economiesuisse, USAM)

Les associations faîtières de l'économie se montrent sceptiques à l'égard de la mesure. Pour economiesuisse, elle entraînera le surcroît de travail. L'USAM juge que la mesure est du pur formalisme et qu'elle ne renforce pas les droits des locataires, pas plus qu'elle n'influe sur les loyers. L'USS, qui estime que la mesure n'aura guère d'impact, plaide en faveur d'une application dans l'ensemble de la Suisse de l'obligation de recourir à une formule officielle pour la communication du loyer initial.

5.5.5 Autres organisations intéressées

Les autres organisations intéressées ont pris position sur la quatrième mesure (extension du contenu de la formule de communication du loyer initial) comme suit :

- 3 organisations sont convaincues par la mesure (ASLOCA, HabitatDurable, RPSL)
- 10 organisations ne sont pas convaincues (AIS, CAFP, CATEF, CGI, FRI, HEV Suisse, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Suisse, USPI)
- 1 organisation ne s'est pas prononcée (coopératives d'habitation Suisse)

Les autres organisations intéressées estiment que la mesure amènera davantage de transparence (ASLOCA, LOGEMENT SUISSE, RPSL).

Ces organisations expriment toutefois certains doutes : d'aucunes se montrent sceptiques quant à l'efficacité de la mesure (LOGEMENT SUISSE, USPI), tandis que d'autres relèvent que le loyer initial est fixé selon la méthode absolue, c'est-à-dire sans lien avec le loyer précédent, au taux hypothécaire de référence ni à l'indice des prix à la consommation (CGI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse). Plusieurs organisations soulignent également que la formule actuelle présente déjà toutes les informations pertinentes (AIS, CGI, FRI) ou que la mesure complique le remplissage de la formule voire augmente le risque d'erreurs (CAFP, CGI, HEV Suisse, SVBK). D'autres abondent dans le même sens : la mesure induit en erreur les locataires, susceptibles d'être amenés à des conclusions erronées (AIS CGI, FRI, SVIT Suisse, USPI), et constitue un frein supplémentaire à l'investissement dans les biens locatifs existants (CGI, HEV Suisse, SVBK). En outre, la CATEF évoque le travail supplémentaire que la mesure implique pour les bailleurs et les autorités (refonte et approbation de la formule) et doute que la transmission des données concernées à des tiers respecte les prescriptions matière de protection des données. Enfin, des organisations proposent d'étendre à toute la Suisse l'usage de la formule utilisée pour communiquer le loyer initial (ASLOCA, RPSL).

5.5.6 Organisations ou personnes non sollicitées

Les organisations et particuliers non sollicités ont pris position sur la quatrième mesure (extension du contenu de la formule de communication du loyer initial) comme suit :

- 1 organisation et 1 groupe de particuliers non sollicités sont convaincus par la mesure (étudiants de l'Uni de ZH, GastroSuisse)
- 9 organisations ne sont pas convaincues (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immo-fonds Asset Management AG, SSE, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Les organisations et particuliers non sollicités qui approuvent la mesure relèvent qu'elle ne demande pas beaucoup de travail au bailleur et/ou qu'elle accroît la transparence (COPTIS, étudiants de l'Uni de ZH, GastroSuisse).

Ces organisations et ces particuliers se montrent en revanche sceptiques en raison de la complexité accrue de la formule et du risque d'erreur lors de son remplissage (AMAS, COPTIS, HEV ZH, Immo-fonds Asset Management AG) ainsi que de la charge administrative que la refonte et l'approbation de la formule représentent pour les bailleurs et/ou les autorités (ASA, ASIP, CP). En outre, on fait valoir que la formule devient peu claire et va semer la confusion auprès des locataires (CP), que les informations destinées au locataire figurent déjà ailleurs (AMAS, COPTIS, Immo-fonds Asset Management AG) ou sur la formule elle-même (UBS Fund Management [Switzerland] AG) et que l'utilité pour le locataire est limitée (ASA). Pour HEV ZH, la mesure constitue un frein supplémentaire aux investissements dans les objets locatifs existants et accentue la tendance à la vente d'objets locatifs par des particuliers. La fixation du loyer initial s'effectue selon la méthode absolue, et les niveaux précédents des coûts ne constituent pas un indice d'un éventuel loyer abusif dans le cas de prestations supplémentaires ou de rénovations complètes. Le CP et la SSE doutent de l'efficacité de l'obligation de recourir à la formule et renvoient aux cantons de Genève et de Vaud, qui l'ont introduite et connaissent malgré tout les taux de vacance les plus bas et les loyers les plus élevés.

5.6 Projet 2 : suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer)

5.6.1 Cantons

Les cantons ont pris position sur l'ensemble du projet concernant la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer) comme suit :

- 19 cantons approuvent le projet dans son ensemble (AG, AI, AR, BL, BS, FR, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, UR, VD, VS, ZG, ZH)
- 2 cantons rejettent le projet dans son ensemble (SG, SZ)
- 3 cantons se déclarent neutres (GE, GL, TI)

Pour la majorité des cantons, ce projet correspond à une mise en œuvre cohérente et conforme des modifications de la loi déjà adoptées (AG, GE, GR, ZH). VD faire valoir en outre que le projet améliore la clarté du dispositif légal et constitue un allègement pour les bailleurs sans péjorer les droits des locataires.

SG se montre sceptique quant au projet : les réglementations actuelles sont suffisantes et des modifications supplémentaires risquent de créer des charges administratives inutiles et d'influer négativement sur la disposition à investir.

5.6.2 Partis politiques représentés au Parlement

Les partis ont pris position sur l'ensemble du projet concernant la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer) comme suit :

- 1 parti approuve le projet dans son ensemble (les VERT-E-S suisses)
- 1 parti rejette le projet dans son ensemble (PS)
- 2 partis ne se sont pas prononcés (PEV, PLR)

Aucun parti n'argumente sa position en faveur ou en défaveur du projet. Toutefois, le PS réclame un complément par voie d'ordonnance qui dispose que le bail et les formules doivent obligatoirement mentionner les données de contact du bailleur.

5.6.3 Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur l'ensemble du projet concernant la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer) comme suit :

- 1 association faîtière approuve le projet dans son ensemble (UVS)

L'UVS ne fait pas de remarques particulières sur le projet.

5.6.4 Associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

Ces associations faîtières ont pris position sur l'ensemble du projet concernant la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer) comme suit :

- 2 associations faîtières approuvent le projet dans son ensemble (economiesuisse, USAM)
- 1 association faîtière ne s'est pas prononcée (USS)

Les associations faîtières de l'économie n'évoquent que les aspects positifs du projet : pour economiesuisse, il simplifie la mise en œuvre, accroît l'efficacité et rend le marché plus souple et plus réactif ; l'USAM souligne quant à elle que le projet diminue la bureaucratie tout en augmentant la sécurité du droit et sans restreindre pour autant les droits des locataires.

5.6.5 Autres organisations intéressées

Les autres organisations intéressées ont pris position sur l'ensemble du projet concernant la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer) comme suit :

- 7 organisations approuvent le projet dans son ensemble (AIS, CAFP, coopératives d'habitation Suisse, FRI, HabitatDurable, LOGEMENT SUISSE, RPSL)
- 6 organisations rejettent le projet dans son ensemble (CATEF, CGI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse, USPI)
- 1 organisation se déclare neutre (ASLOCA)

Les autres organisations intéressées jugent le projet utile dans la mesure où il permet la suppression de prescriptions de forme et représente un allègement administratif pour les bailleurs (HabitatDurable, LOGEMENT SUISSE). L'ASLOCA et l'HabitatDurable ajoutent que le projet n'affaiblit ni ne menace les droits des locataires. L'ASLOCA et le RPSL estiment toutefois justifié que l'on allège la charge administrative des locataires également et demandent que les formules et le bail mentionnent à l'avenir le nom du bailleur.

Plusieurs organisations jugent problématique le lien entre le projet, l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, proposé et la modification de l'art. 19, al. 2 (CATEF, CGI, HEV Suisse, SVBK, SVIT Suisse). SVIT Suisse explique à ce propos que ces modifications créent de nouvelles conditions pour les baux des loyers indexés qui sont inconciliables avec la doctrine et la jurisprudence. L'adoption du nouvel art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, offre la possibilité de contester une hausse en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier, une possibilité qui vaudrait de fait également pour un loyer indexé. Or, à l'heure actuelle, l'examen d'un loyer indexé en cours ne peut porter que sur la manière dont a été imputé le renchérissement. L'extension induite est absurde, parce que chaque adaptation de l'indice des prix pourrait remettre en question l'ensemble du bail. Pour SVIT Suisse, cette conséquence ne peut pas être voulue et le projet doit donc être strictement rejeté.

Par ailleurs, diverses organisations déplorent que la notification d'une hausse de loyer (échelonnement) puisse être communiquée au plus tôt 4 mois avant son entrée en vigueur. Ce délai doit être supprimé parce qu'il est en contradiction avec la volonté du législateur de supprimer des prescriptions de forme et avec le nouvel art. 269d, al. 5, CO (CATEF, CGI, HEV Suisse, SVBK, USPI). L'USPI ajoute que le fait de rappeler que chaque augmentation devrait être communiquée par écrit reprend la teneur de ce futur article et qu'il est donc superflu de l'indiquer dans l'ordonnance. La FRI relève qu'une coquille semble s'être glissée dans le texte soumis à la consultation, puisque l'allusion à la copie de la convention y figure encore.

5.6.6 Organisations ou personnes non sollicitées

Les organisations et personnes non sollicitées ont pris position sur l'ensemble du projet concernant la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (échelonnement du loyer) comme suit :

- 7 organisations et 1 groupe de personnes approuvent le projet dans son ensemble (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, étudiants de l'Uni de ZH, GastroSuisse, Immofonds Asset Management AG, UBS Fund Management [Switzerland] AG)
- 3 organisations rejettent le projet dans son ensemble (CP, HEV ZH, SSE)

Les organisations et particuliers non sollicités sont d'avis que le projet constitue une simplification (AMAS, ASIP, COPTIS) et permet de mieux tenir compte des cas d'espèce (UBS Fund Management [Switzerland] AG).

Ils critiquent en revanche la réglementation en matière de délai, qui est en contradiction avec la volonté du législateur exprimée par l'art. 269d, al. 5, CO, de supprimer des prescriptions de forme (CP, HEV ZH, SSE). De plus, la référence à la forme écrite de la notification des échelonnements de loyer est superflue, étant donné que la loi le précise déjà (CP, SSE). Enfin, HEV ZH avance que la mention proposée des possibilités de contestation à l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, n'est pas correcte dans le cadre d'un loyer indexé, pour lequel il est uniquement possible d'exiger l'examen de l'imputation correcte du renchérissement.

6 Annexe

*** Abréviations et liste des organismes ayant répondu

6.1 Termes juridiques

Al.	Alinéa
Art.	Article
CO	Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations ; RS 220)
DEFR	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
FF	Feuille fédérale
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11)

6.2 Cantons

ZH	Zurich
LU	Lucerne
UR	Uri
SZ	Schwyz
OW	Obwald
NW	Nidwald
GL	Glaris
ZG	Zoug
FR	Fribourg
SO	Soleure
BS	Bâle-Ville
BL	Bâle-Campagne
AR	Appenzell Rhodes-Extérieures.
AI	Appenzell Rhodes-Intérieures
SG	Saint-Gall
GR	Grisons
AG	Argovie
TG	Thurgovie
TI	Tessin
VD	Vaud
VS	Valais
NE	Neuchâtel
GE	Genève
JU	Jura

6.3 Partis politiques

Les VERT-E-S	Les VERT-E-S suisses
PEV	Parti évangélique suisse
PLR	PLR. Les Libéraux-Radicaux
PS	Parti socialiste suisse

6.4 Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

UVS	Union des villes suisses
------------	--------------------------

6.5 Associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national

economiesuisse	economiesuisse - Fédération des entreprises suisses
USAM	Union suisse des arts et métiers
USS	Union syndicale suisse

6.6 Autres organisations intéressées

AIS	Association Immobilier Suisse
ASLOCA	Association suisse des locataires
CAFP	Conférence des administrateurs de fondations de placement
CATEF	Camera ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre genevoise immobilière
coopératives d'habitation Suisse	coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
FRI	Fédération Romande Immobilière
-	HabitatDurable
HEV Suisse	Hauseigentümerversand Schweiz
LOGEMENT SUISSE	LOGEMENT SUISSE - Fédération des coopératives de construction
RPSL	Rassemblement pour une politique sociale du logement
SVBK	Fédération suisse des bourgeoisies et corporations
SVIT Suisse	Association suisse des professionnels de l'économie immobilière
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier

6.7 Organisations ou personnes non sollicitées

AMAS	Asset Management Association Switzerland
ASA	Association Suisse d'Assurances
ASIP	Association suisse des institutions de prévoyance
COPTIS	Association suisse des professionnels en titrisation immobilière
CP	Centre Patronal
Étudiants de l'Uni de ZH	Étudiants du cours de master de technique législative de la faculté de droit de l'Université de Zurich
GastroSuisse	GastroSuisse - Fédération de l'hôtellerie et la restauration
HEV ZH	Hauseigentümerversand Kanton Zürich
-	Immofonds Asset Management AG
SSE	Société Suisse des Entrepreneurs
-	UBS Fund Management (Switzerland) AG