



Berne, le 28 mai 2014

Destinataires :

Gouvernements cantonaux

Modification du droit du bail dans le code des obligations : ouverture de la procédure de consultation

Madame la Présidente,
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du gouvernement,

Le 28 mai 2014, le Conseil fédéral a chargé le DEFR de procéder à une consultation auprès des cantons, des partis politiques, des associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national, des associations faîtières de l'économie et des milieux intéressés, en vue d'une modification du droit du bail dans le code des obligations (CO).

En vertu de l'art. 270, al. 2, CO en vigueur, les cantons peuvent prévoir, en cas de pénurie de logements, de rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'indication du précédent loyer dans une formule officielle ad hoc pour la conclusion de tout nouveau bail. Les cantons de Nidwald, de Zoug, de Fribourg, de Vaud, de Neuchâtel, de Genève et de Zurich ont fait usage de cette compétence. L'extension géographique de l'obligation d'utiliser une formule officielle est l'élément clé du projet de révision soumis. Le projet prévoit en effet qu'à l'avenir, dans toute la Suisse, le loyer précédent devra être communiqué au nouveau locataire par une formule officielle et qu'une éventuelle hausse de loyer devra être justifiée, qu'il y ait pénurie de logements ou non. De plus, la compétence en matière de formule officielle doit être transférée à la Confédération.

Pour respecter l'équilibre des intérêts, le projet inclut également d'autres modifications. Il s'agit en l'occurrence d'une disposition qui admet une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) pour adapter le loyer ou le montant des acomptes pour frais accessoires, et d'une norme qui stipule que, lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffit. Ces adaptations sont plutôt favorables aux bailleurs. Toutefois, une disposition va dans le sens des locataires ; elle prévoit que les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail si elles ne sont pas annoncées par écrit avant la conclusion du bail.

Nous vous transmettons en annexe le projet de modification du droit du bail dans le code des obligations accompagné des commentaires correspondants pour prise de position. Des exemplaires supplémentaires du dossier mis en consultation peuvent être obtenus à l'adresse suivante : <http://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/pendent.html>.



Nous vous prions de bien vouloir adresser votre prise de position d'ici au

30 septembre 2014

à l'Office fédéral du logement, secteur Droit, Storchengasse 6, 2540 Granges.

Nous fondant sur la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHan ; RS 151.3), nous veillons à publier des documents accessibles à tous. C'est pourquoi nous vous prions de nous communiquer votre avis, si possible par voie électronique (de préférence en utilisant un document Word), également à l'adresse suivante :

recht@bwo.admin.ch

Si vous avez des questions, vous pouvez vous adresser à

Cipriano Alvarez, chef du secteur Droit
(tél. : 032 654 91 30 ; courriel : cipriano.alvarez@bwo.admin.ch)

ou

Felix König, chef suppléant du secteur Droit
(tél. : 032 654 91 31 ; courriel : felix.koenig@bwo.admin.ch)

En vous remerciant d'avance de votre collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du gouvernement, l'expression de notre considération distinguée.

Johann N. Schneider-Ammann
Conseiller fédéral

Annexes :

- Projet mis en consultation et rapport explicatif
- Liste des destinataires
- Communiqué de presse