



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de
l'économie, de la formation et de la recherche DEFR

Office fédéral du logement OFL
Droit

Le 16 octobre 2014

Rapport sur les résultats de la procédure de consultation relative à la modification du droit du bail dans le code des obliga- tions (CO)

Sommaire

1	Situation initiale	4
2	A propos de la procédure de consultation	4
3	Synthèse des résultats	5
4	Remarques générales	6
4.1	Cantons	6
4.2	Partis politiques	6
4.3	Associations faïtières.....	7
4.4	Organisations de locataires	8
4.5	Organisations de bailleurs	8
4.6	Autres organisations intéressées	9
5	Remarques relatives aux dispositions respectives	9
5.1	Article 266l, alinéa 2 et 298, alinéa 2 CO (forme de la résiliation du bail pour habitations et locaux commerciaux) ainsi que article 269d, alinéa 1 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): formule établie ou agréée par l'OFL	9
5.1.1	Cantons	9
5.1.2	Partis politiques	10
5.1.3	Associations faïtières.....	10
5.1.4	Organisations de locataires	10
5.1.5	Organisations de bailleurs	11
5.1.6	Autres organisations intéressées	11
5.2	Article 269d, alinéa 2 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): délai de carence pour des augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques	12
5.2.1	Cantons	12
5.2.2	Partis politiques	13
5.2.3	Associations faïtières.....	13
5.2.4	Organisations de locataires	13
5.2.5	Organisations de bailleurs	14
5.2.6	Autres organisations intéressées	14
5.3	Article 269d, alinéa 5 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): signature reproduite par un moyen mécanique.....	15
5.3.1	Cantons	15
5.3.2	Partis politiques	15
5.3.3	Associations faïtières.....	16
5.3.4	Organisations de locataires	16
5.3.5	Organisations de bailleurs	16
5.3.6	Autres organisations intéressées	16

5.4	Article 269d, alinéa 6 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): communication écrite d'augmentations de loyer selon un échelonnement convenu	17
5.4.1	Cantons	17
5.4.2	Partis politiques	17
5.4.3	Associations faîtières.....	17
5.4.4	Organisations de locataires.....	17
5.4.5	Organisations de bailleurs	17
5.4.6	Autres organisations intéressées	17
5.5	Article 270, alinéa 2 CO (loyer initial): extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle.....	18
5.5.1	Cantons	18
5.5.2	Partis politiques	20
5.5.3	Associations faîtières.....	20
5.5.4	Organisations de locataires.....	21
5.5.5	Organisations de bailleurs.....	22
5.5.6	Autres organisations intéressées	23
5.6	Autres remarques et suggestions:.....	25
5.6.1	Art. 269c CO.....	25
5.6.2	Art. 269d, al. 3 CO.....	25
5.6.3	Art. 270, al. 1 CO.....	25
5.6.4	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)	25
6	Tableau des abréviations.....	26

1 Situation initiale

Le 15 mai 2013, le Conseil fédéral a mené une discussion sur la libre circulation des personnes et le marché du logement. Il s'est alors prononcé en faveur d'une plus grande transparence sur le marché du logement locatif, laquelle permettrait sans doute d'obtenir un effet d'atténuation sur les prix sans restreindre les droits des bailleurs. C'est pourquoi le Conseil fédéral a donné mandat au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) d'examiner si, dans toute la Suisse, l'indication du précédent loyer au moyen d'une formule officielle ad hoc devait être rendue obligatoire lors de la conclusion d'un contrat de bail. Le DEFR a remis son rapport au Conseil fédéral en décembre 2013.

Le 15 janvier 2014, le Conseil fédéral a pris connaissance des résultats intermédiaires du dialogue instauré entre la Confédération, les cantons et les villes en matière de politique du logement et sous la conduite de l'Office fédéral du logement (OFL). Les conclusions du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement» viennent conforter le Conseil fédéral dans son approche selon laquelle l'offre de logements doit avant tout être déterminée par le marché. Afin d'optimiser sa politique, le Conseil fédéral a décidé d'étudier de manière approfondie les mesures recommandées par le groupe de travail et de poursuivre le dialogue. Simultanément, le Conseil fédéral s'est à nouveau prononcé en faveur du principe d'une révision du droit du bail visant à augmenter la transparence sur le marché du logement locatif. Il a donc chargé le DEFR d'élaborer, jusqu'en juin 2014, un projet soumis à consultation et portant sur la modification du droit du bail dans le code des obligations (CO).

2 A propos de la procédure de consultation

Le 28 mai 2014, le Conseil fédéral a mis en consultation une modification des dispositions du CO régissant le droit du bail. Selon ce projet, lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le loyer précédent devra, dans toute la Suisse, être communiqué au moyen d'une formule officielle, et les motifs d'une éventuelle augmentation de loyer devront être brièvement indiqués. Le projet comprend encore d'autres améliorations pour les locataires et les bailleurs et veille ainsi à l'équilibre des intérêts. La fin du délai de consultation était fixée au 30 septembre 2014. Les adaptations proposées comprennent, hormis l'extension de l'obligation d'utiliser une formule officielle, le transfert à la Confédération de la compétence en matière de formule officielle, un délai de carence courant dès le début du contrat de bail pour des augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques, la possibilité d'une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) pour notifier une augmentation de loyer ou une modification du montant des acomptes pour frais accessoires; enfin, il est proposé que, lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffit.

Les cantons, les partis politiques représentés au sein de l'Assemblée fédérale, les associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne, les associations faîtières de l'économie ainsi que d'autres organisations intéressées, en particulier celles défendant les intérêts des locataires et des bailleurs, ont été invités à se prononcer sur le projet. Le projet mis en consultation a également été publié sur le site Internet de la Confédération (<http://www.admin.ch>) et sur celui de l'OFL (www.bwo.admin.ch).

Jusqu'à la fin du délai de consultation, soit au 30 septembre 2014, 68 réponses sont parvenues. Les 26 cantons ont fait connaître leur position. En outre, 7 partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale ont communiqué leur avis. Ce sont: le Parti bourgeois-démocratique (PBD), le Parti démocrate-chrétien (PDC), le Parti évangélique suisse (PEV), les Libéraux-Radicaux (PLR), le Parti écologiste suisse (PES), l'Union Démocratique du Centre (UDC) et le Parti socialiste (PS). Parmi les associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne, seule l'Union des villes suisses (UVS) a répondu.

Trois associations faîtières de l'économie ont pris position sur le fond, à savoir l'Union suisse des arts et métiers (usam), l'Union syndicale suisse (USS) et Travail.Suisse. Deux autres associations économiques, soit l'Union patronale suisse (UPS) et la Société suisse des employés de commerce (SEC Suisse) ont répondu tout en renonçant à se prononcer sur le contenu.

Au total 29 autres organisations intéressées ont adressé une réponse; parmi elles, toutes les principales organisations de défense des intérêts des locataires et des bailleurs: Association suisse des locataires (SMV), Association Suisse des locataires - Section romande (Asloca romande), Associazione Svizzera Inquilini (ASI), Association suisse des locataires de Suisse alémanique (SMV-D), Association des coopératives de construction (HABITAT SUISSE), coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable SUISSE, Association suisse des propriétaires fonciers (APF), Fédération Romande Immobilière (FRI), Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (uspi), Camera ticinese dell'Economia Fondaria (CATEF), Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT), Chambre Genevoise Immobilière (CGI) et Association des investisseurs immobiliers (AII). Les autres organisations suivantes se sont prononcées sur le fond: Fondation pour la protection des consommateurs, Pro Senectute Schweiz (Pro Senectute), Association faîtière des organisations familiales en Suisse (Pro Familia), Fédération de l'hôtellerie et de la restauration en Suisse (GastroSuisse), Association suisse et liechtensteinoise de la technique du bâtiment (suisstec), Société suisse des entrepreneurs (SSE), Association Suisse des Institutions de Prévoyance (ASIP), Organisation nationale de la construction (constructionssuisse), Association Suisse d'Assurances (ASA), Fédération des Entreprises Romandes (FER), Centre Patronal (CP), Associazione Consumatrici e Consumatori della Svizzera Italiana (acsi), Commission fédérale de coordination pour les questions familiales (COFF) ainsi que la société EML Immobilien AG (EML). Le Forum des consommateurs (kf) a répondu, sans s'exprimer toutefois sur le fond.

3 Synthèse des résultats

Sur les 68 réponses reçues par le DEFR dans le cadre de la consultation, 65 en tout contenaient une position quant au fond. Les propositions de modification du CO ont été diversement appréciées. S'agissant du point essentiel de la révision, selon lequel – à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de bail - le loyer précédent devra être communiqué au moyen d'une formule officielle dans toute la Suisse tout en indiquant les motifs d'une éventuelle augmentation de loyer, le nombre de positions favorables et défavorables est pratiquement équivalent. Alors que les avis sont équilibrés parmi les cantons, on constate dans les partis politiques une légère prédominance en faveur de l'extension de l'obligation d'utiliser une formule officielle; pour leur part, les organisations et associations sont légèrement plus nombreuses à exprimer un avis défavorable à ce sujet. En ce qui concerne les autres modifications proposées, il y a des opinions positives et négatives, mais l'approbation est prédominante sur chacun de ces points. Pour une part, l'approbation est subordonnée à la condition que l'ensemble des modifications proposées se réalise ou que le contenu exact des dispositions légales suggérées soit encore modifié.

L'extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle est respectivement acceptée et refusée par douze cantons (en faveur de la mesure: BE, BS, FR, GE, JU, NE, SG, SO, TG, TI, VD et ZG; contre: AG, AI, AR, BL, GL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR et VS). Un canton (ZH) se prononce en faveur de cette extension, mais uniquement à condition que le critère de la pénurie de logements s'applique. Un autre canton (LU) mentionne une décision du Conseil cantonal refusant l'introduction d'une telle mesure au plan cantonal, mais ne s'exprime plus avant sur la réglementation proposée au niveau fédéral. Quant aux partis politiques, le PBD, le PDC, le PEV, le PES et le PS sont favorables à l'extension de l'obligation précitée tandis que le PLR et l'UDC s'y opposent. Toutes les associations de défense des intérêts des locataires (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) ainsi que coopératives d'habitation Suisse et HabitatDurable SUISSE approuvent cette mesure. Toutes les autres organisations de bailleurs (APF, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, AII, HABITAT SUISSE) rejettent l'extension de l'obligation de la formule officielle. On relève également dans les autres organisations intéressées, tout comme dans les organisations faîtières, des avis favorables et négatifs.

La compétence fédérale en matière de formule officielle est approuvée par une majorité de 19 cantons (AG, AI, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, NE, OW, SG, SO, SZ, TG, TI, VD, ZG, ZH) et rejetée par 5 autres (AR, NW, SH, UR, VS). Deux (BS et LU) renoncent à faire une recommandation à cet égard. S'agissant des partis politiques, PBD, PDC, PEV, PES et PS sont favorables à cet objet, PLR et UDC s'y opposent pour leur part. Toutes les associations de défense des intérêts des locataires (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) ainsi que coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable SUISSE, HABITAT SUISSE et AII approuvent cette mesure. Les autres organisations de bailleurs (APF, FRI,

uspi, CATEF, CGI, SVIT) refusent la compétence fédérale. Au près des autres organisations intéressées et des organisations faïtières prédominent également les avis positifs.

Sur le point du délai de carence pour des augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques, 21 cantons se sont exprimés. 15 d'entre eux (AG, AR, BE, BS, FR, JU, LU, NE, SG, SO, TG, TI, VS, ZG, ZH) approuvent la modification, et 5 la refusent (BL, GL, GR, SH et UR). Un autre (VD) propose que la réglementation ne s'applique pas aux améliorations énergétiques. Parmi les partis politiques, PBD, PDC, PEV, PES et PS approuvent la mesure alors que PLR et UDC n'en veulent pas. Toutes les associations de défense des intérêts des locataires (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) ainsi que coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable SUISSE, HABITAT SUISSE et AII acceptent cette mesure. Les autres organisations de bailleurs (APF, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT) refusent le délai de carence. On relève également dans les autres organisations intéressées, tout comme dans les organisations faïtières, des avis favorables et négatifs.

23 cantons en tout (AI, AR, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH) se sont exprimés à propos de la possibilité d'une signature reproduite sur la formule par un moyen mécanique (fac-similé) pour la notification d'une augmentation de loyer ou d'une modification des acomptes pour frais accessoires. Tous sont favorables à la modification. Dans les partis politiques, PBD, PDC, PEV, PES et PS acceptent la signature mécanique tandis que PLR et UDC la refusent. Toutes les associations de défense des intérêts des locataires (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) et des bailleurs - pour une part sous réserves - (coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable SUISSE, HABITAT SUISSE, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, AII) approuvent cette modification, à l'exception de l'APF. Au près des autres organisations intéressées et des organisations faïtières prédominent également les avis favorables.

S'agissant de la modification proposée selon laquelle, pour la communication d'augmentations de loyer selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffit, 18 cantons ont pris position (AI, AR, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, TG, TI, VD, VS, ZG, ZH). Tous sont favorables à cette proposition. Parmi les partis politiques, PBD, PDC, PEV, PES et PS l'acceptent, mais PLR et UDC s'y opposent. Toutes les associations de défense des intérêts des locataires (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) et des bailleurs - pour une part sous réserves - (coopératives d'habitation Suisse, HabitatDurable SUISSE, HABITAT SUISSE, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, AII) s'expriment en faveur de cette modification, à l'exception de l'APF. Au près des autres organisations intéressées et des organisations faïtières prédominent également les avis positifs.

4 Remarques générales

4.1 Cantons

BS: la question de savoir si, du fait des modifications proposées, il y a lieu de s'attendre à un effet d'atténuation substantielle sur les prix reste ouverte.

GR: l'équilibre du projet est mis en doute. Les interventions concernant l'obligation d'utiliser une formule officielle et le délai de carence en cas d'améliorations entraînant une plus-value pèsent plus lourdement que les autres adaptations.

4.2 Partis politiques

PES: l'explosion des loyers est un sérieux problème de politique sociale et ne concerne plus uniquement, à l'heure actuelle, les centres tels que Zurich et Genève. Les loyers entraînant des revenus accrus sont abusifs et doivent être interdits. Le fossé entre taux d'intérêt de référence en diminution et loyers à la hausse en l'absence de renchérissement est un clair indice de l'existence de rendements surfaits et de gains spéculatifs. Depuis 2009, les loyers auraient dû baisser de 5 milliards de francs, mais ils ont au contraire augmenté de 2,8 milliards de francs. Cette redistribution pose problème au plan social. En ce qui concerne les hausses de loyer, celles opérées à l'occasion du changement de locataire sont spécialement décisives.

PS: les mesures proposées sont entièrement approuvées, mais elles ne sont qu'une goutte d'eau dans l'océan. Afin de modifier les structures du marché suisse du logement défavorisant les locataires, des interventions plus marquées seraient nécessaires et, avant tout, un encouragement plus marqué de la construction de logements sociaux.

PDC: l'estimation selon laquelle c'est d'abord le marché qui fixe l'offre des logements est correcte. Ce parti se déclare donc satisfait que les mesures proposées ne consistent pas en une fixation des prix par quelque autorité. La lutte contre les abus ne doit pas être confondue avec la problématique plus générale de la crise du marché du logement. Il y a encore beaucoup à faire dans ce domaine.

PBD: à l'exception de certains cantons, il y a pénurie de logements en Suisse face à la demande croissante due à l'immigration et à l'augmentation de la surface habitable par tête. Etant donné leur position sur le marché, les locataires sont toujours plus souvent confrontés à des loyers plus élevés. Les efforts entrepris pour obtenir davantage de logements abordables seront soutenus. D'autres mesures comme la densification du milieu architectural et l'encouragement accru à la construction de logements de coopératives sont nécessaires.

PEV: les mesures envisagées sont accueillies favorablement, car la protection des locataires face aux abus en sera améliorée. Il serait souhaitable que des dispositions similaires soient bientôt introduites pour les baux commerciaux, mais en une procédure légale séparée.

PLRLR: les mesures proposées représentent de nouvelles prescriptions contraignantes. Elles sont inutiles et entraîneraient une aggravation de la situation sur le marché du logement.

UDC: les adaptations prévues par le Conseil fédéral auraient pour effet un transfert d'intérêts unilatéral et disproportionné, au détriment des bailleurs; elles constitueraient d'ailleurs une atteinte à la garantie de la propriété.

4.3 Associations faitières

USS: la faiblesse des taux d'intérêt persistant depuis 2008 n'a pas occasionné de baisse des loyers mais, au contraire, ces derniers ont augmenté en comparaison nationale. De fortes fluctuations de prix sont enregistrées dans les loyers proposés sur le marché et lors de la conclusion de nouveaux contrats de location. Pour les bas revenus, il y a pénurie dans l'offre du marché suisse du logement. Durant les dernières années, la part moyenne des frais d'énergie et de logement dans le coût de la vie a augmenté. Cette part s'élève à 25 pour cent; elle est encore plus élevée pour les bas revenus. Pendant les 15 dernières années, la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'est réduite.

Travail.Suisse: selon l'enquête 2011 sur le budget des ménages établie par l'Office fédéral de la statistique, les dépenses vouées au logement s'élèvent au plus à un tiers de la totalité des revenus du ménage (plus basse catégorie de revenu, âge 65 ans au maximum, personne seule). La demande accrue de logements locatifs dans les dernières années a déployé des effets de hausse sur les prix. L'atténuation de l'augmentation des coûts du loyer peut contribuer à l'acceptation de la libre circulation des personnes.

usam: même si les immeubles commerciaux ne doivent pas être soumis à obligation d'utiliser une formule officielle, il y a dans le projet de loi une pesée d'intérêts plus favorable aux locataires. Les modifications administratives prévues pour les bailleurs ne modifient en rien ce fait.

4.4 Organisations de locataires

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: les taux hypothécaires ont baissé depuis 2008 dans une mesure jamais connue à ce jour. Les coûts du capital des propriétaires se sont réduits de près de moitié durant la période concernée. Par contre, les loyers augmentent chaque année. Pendant la période considérée, les hausses de loyer dépassent l'évolution des salaires réels. Depuis 2009, le taux d'intérêt de référence a baissé par six fois, ce qui aurait dû engendrer des baisses de loyer de plus de 15 pour cent. Les locataires affectent, sur tout le territoire national, davantage d'argent au loyer. La poursuite de la hausse des loyers est spécialement imputable aux augmentations perçues à l'occasion des changements de locataire.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: les loyers représentent les plus gros postes de dépenses dans le budget du ménage. Celles affectées à l'habitat et l'énergie atteignent 25 pour cent dans le panier-type de l'indice national des prix à la consommation. Ce taux est supérieur pour les bas revenus.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: le bailleur n'est pas tenu de prouver l'état d'un immeuble au plan énergétique. Il n'existe pas encore de prescription à l'échelon national pour la communication du loyer précédent. En raison de ce manque de transparence, il est plus aisé aux bailleurs d'augmenter le loyer lors du changement de locataire, et ce dans une grande mesure.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: la protection contre les abus s'avère lacunaire au moment de la fixation du loyer initial, dès lors que les majorations ne sont pas assujetties à justification. Sans loyers initiaux transparents, les locataires n'ont pas à leur disposition les informations nécessaires pour juger s'il est judicieux de contester le loyer.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: comme le projet tient compte d'exigences formulées depuis de longues années par les bailleurs, il est équilibré.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: il est nécessaire que la grave pénurie de logements et le renchérissement des loyers soient encore combattus par d'autres mesures. Il y a besoin d'une plus forte limitation des hausses lors de la conclusion de nouveaux baux de logements, il s'agit d'améliorer aussi la protection contre la résiliation du bail et d'accroître la part des prestataires de logements non axés sur les gains.

ASLOCA romande: des mesures sont exigées, qui contribuent à une détente du marché. Un élément crucial réside dans la production de logements et, spécialement de logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Un autre champ d'application réside dans le droit du bail. Le but consiste en l'occurrence à lutter contre les effets de la pénurie de logements prenant la forme d'abus.

ASLOCA romande: il y a lieu d'établir un lien entre la tension sur le marché du logement et l'arrivée de travailleurs en Suisse, dans le cadre de la libre circulation des personnes, depuis 2002. Le secteur immobilier n'était pas en mesure de produire des logements en suffisance.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: un arrêté fédéral comme celui de 1972 relatif aux mesures contre les abus dans le secteur des loyers serait possible, ce afin de créer des règles permettant une limitation des hausses ou un contrôle des loyers, ainsi qu'une plus grande protection contre la résiliation du bail dans des régions chroniquement soumises à une grave pénurie de logements.

4.5 Organisations de bailleurs

SVIT, uspi: la crainte est exprimée de voir les modifications prévues déboucher sur une évolution défavorable du marché du logement.

uspi: les modifications engendrent des obstacles aux investissements des bailleurs.

4.6 Autres organisations intéressées

Le Forum des consommateurs (kf) a répondu à la consultation, mais a renoncé à prendre position pour diverses raisons.

ASA: considéré dans son ensemble, le projet de modification du droit du bail présente plus d'inconvénients que d'avantages pour les investisseurs et les bailleurs. Le délai d'attente pour les augmentations de loyer fondées sur des investissements entraînant une plus-value ou des améliorations au plan énergétique et l'obligation d'utiliser une formule officielle déploient des effets négatifs sur les charges liées à la mise en location et sur les incitations à l'entretien et à la rénovation du parc des immeubles.

Pro Familia: l'approche choisie, qui tient compte de mesures incontestées par le passé en faveur des bailleurs, est expressément approuvée.

Pro Familia: il est constaté actuellement que nombre de familles, pour diverses raisons, éprouvent des difficultés à trouver un logement approprié à un prix abordable. Le loyer représente le plus gros poste de dépenses dans le panier-type d'une famille. D'un autre côté, les dimensions du logement ne sont plus toujours, et ce depuis longtemps, conformes aux besoins des familles.

Pro Familia: depuis quelques années, les taux d'intérêt hypothécaire sont très bas. Pourtant, une hausse des loyers est constatée en continu depuis 2008. Pendant cette période, les augmentations de loyer ont été supérieures à l'évolution des salaires réels.

5 Remarques relatives aux dispositions respectives

5.1 Article 266I, alinéa 2 et 298, alinéa 2 CO (forme de la résiliation du bail pour habitations et locaux commerciaux) ainsi que article 269d, alinéa 1 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): formule établie ou agréée par l'OFL

5.1.1 Cantons

AG, AI, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, NE, OW, SG, SO, SZ, TG, TI, VD, ZG et ZH sont d'accord avec la mesure prévue.

AR, NW, SH, UR et VS rejettent la proposition.

BS: compte tenu des avantages et des inconvénients de cette mesure, ce canton renonce à une recommandation. Dans la mesure où la compétence est transférée à la Confédération, il faudrait prévoir de longs délais transitoires.

AG: cette mesure permet un allègement des tâches administratives.

AI, NE, OW, SZ, ZG, ZH: la proposition déchargera les cantons.

AI, NE, OW, VD, ZH: l'approbation de la formule sera simplifiée pour les bailleurs.

BL, FR, NE, OW, SZ, ZH: la mesure mène à une pratique uniforme en matière d'approbation et est utile à la sécurité juridique.

BL: les bailleurs qui exercent leur activité dans plusieurs cantons ne devront plus déposer qu'une seule demande. Il doit y avoir la possibilité de vérifier quelle formules privées ont été agréées.

GE: il est important que les cantons continuent à disposer d'une certaine marge de manœuvre à cet égard, afin que soient garanties les informations relatives à l'adresse de l'autorité de conciliation ou aux prestations d'aide cantonales en faveur des locataires.

GL: cette mesure entraîne une simplification et uniformisation de la procédure.

GR: une certaine part de tâches administratives disparaît pour les cantons. Une gérance immobilière n'aura plus à faire agréer sa formule dans plusieurs cantons. Dans la deuxième phrase de l'article 269d, alinéa 1, il conviendrait d'ajouter que le formulaire doit s'appliquer aussi à l'indication des motifs de l'augmentation.

SZ: il s'agit de garantir que les autorités de conciliation compétentes figurent comme jusqu'ici sur la formule.

SO, TI: si l'obligation d'utiliser une formule officielle est étendue à toute la Suisse, il est logique que la compétence en la soit attribuée à la Confédération.

VD: cette mesure permet d'uniformiser le texte, les termes employés et du graphisme des formules ainsi que la pratique concernant la formule officielle.

ZG: comme le droit du bail relève du droit fédéral, il est conséquent de faire établir ou agréer la formule par la Confédération.

AR: des réflexions portant sur la subsidiarité et sur l'aspect pratique incitent au rejet de cette disposition.

NW: il est à craindre que les tâches administratives n'augmentent pour les bailleurs.

SH: les cantons ont rempli cette tâche sans problème jusqu'ici. Des gérances immobilières œuvrant au plan interrégional ou dans toute la Suisse sont une minorité. Il peut raisonnablement être attendu de leur part de supporter la solution fédérale en vigueur.

UR: la centralisation rend pesante la procédure d'approbation de la formule officielle.

VS: la compétence cantonale a fait ses preuves. Les cantons peuvent également mettre la formule officielle à disposition via Internet. Une compétence fédérale n'est pas nécessaire.

5.1.2 Partis politiques

PBD, PDC, PEV, PES et PS se prononcent en faveur de la modification.

UDC et PLR la rejettent.

PDC, PBD: cette mesure permet un allègement des tâches administratives.

PBD: les cantons seront déchargés du fait du transfert de compétence à la Confédération.

PLR: les spécificités locales du marché immobilier sont importantes. Ceci est en défaveur d'un transfert de compétence à la Confédération.

5.1.3 Associations faitières

UVS, USS et Travail.Suisse approuvent la mesure proposée.

L'usam n'approuve pas la mesure proposée.

USS: avec l'établissement ou l'agrément de la formule par l'OFL, la sécurité juridique s'accroît et on obtient une simplification de la gestion pour les bailleurs. La formule doit contenir les informations nécessaires à la contestation d'une résiliation notifiée.

5.1.4 Organisations de locataires

SMV, ASI, SMV-D et ASLOCA romande sont d'accord avec la mesure proposée.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: l'uniformisation permet une simplification pour les bailleurs et crée davantage de sécurité juridique. L'allègement de la bureaucratie peut contribuer à la réduction des frais administratifs et, par conséquent, des loyers. Les partenaires sociaux du marché du logement devraient être associés à l'établissement de la formule officielle.

5.1.5 Organisations de bailleurs

HABITAT SUISSE, HabitatDurable SUISSE, All et coopératives d'habitation Suisse approuvent la proposition.

CGI, CATEF, FRI et APF la rejettent.

uspi est d'accord sous réserve que les artt. 9, al. 1 et 19, al. 1, let. c OBLF, et par conséquent, la mention de la liste des autorités de conciliation, soient biffés dans la formule officielle.

CGI: une réglementation cantonale permettrait la mention des autorités cantonales de conciliation. De plus, une nouvelle réglementation prendrait trop de temps.

HABITAT SUISSE: pour des raisons liées à la sécurité juridique et à l'uniformisation de la procédure à l'échelle nationale, il est judicieux de transférer à la Confédération la compétence en matière de formule officielle.

HabitatDurable SUISSE: cette mesure réduit la charge administrative des bailleurs et de l'association en tant que prestataire de services.

All: la charge administrative en sera réduite. Il faudrait biffer la mention de la liste des autorités de conciliation (art. 9, al. 1, let. e et 19, al. 1, let. c OBLF), autrement la charge administrative deviendrait plus lourde.

CATEF: l'introduction de cette mesure a pour conséquence une bureaucratie accrue. De plus, le locataire peut demander déjà aujourd'hui le loyer du locataire précédent. Cette réglementation empêche les bailleurs de disposer - au moment du changement de locataire - de la liberté contractuelle de fixer le nouveau loyer et conduit à des insécurités du droit. A cela s'ajoute le fait que cette disposition ne répond à aucun besoin des locataires. Toutes les enquêtes menées sur le sujet ont montré que la satisfaction de ceux-ci était très élevée en ce qui concerne les conditions de loyer.

coopératives d'habitation Suisse: l'uniformisation procure un allègement administratif. L'OFL est le service qui convient pour l'agrément.

FRI: la mesure représente une surcharge administrative. D'une part, l'OFL doit tout de même renvoyer aux diverses autorités de conciliation et, de l'autre, les gérances actives dans plusieurs cantons doivent également veiller à indiquer les diverses autorités de conciliation. De plus, il est douteux que l'OFL dispose de ressources suffisantes pour répondre à d'éventuelles questions concernant la formule officielle.

APF: la compétence régionale devrait être conservée à la suite de l'organisation cantonale des autorités de conciliation et des tribunaux.

uspi: Il faudrait biffer la mention de la liste des autorités de conciliation (art. 9, al. 1, let. e et 19, al. 1, let. c OBLF).

5.1.6 Autres organisations intéressées

EML, COFF, Protection des consommateurs, acsi, Pro Familia et ASA donnent leur accord à la proposition.

ASIP, constructionsuisse, SSE, CP et FER la refusent.

Suissetec et Pro Senectute ne prennent pas position sur cette proposition.

ASIP: l'introduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle entraînerait une augmentation des contestations de loyers initiaux, ce qui causerait une insécurité du droit pour le calcul des loyers et ferait que les bailleurs ou propriétaires seraient moins disposés à investir.

COFF: le projet est une bonne possibilité de procéder à l'encontre de loyers abusifs.

SSE: la compétence régionale devrait être conservée en raison de l'organisation cantonale des autorités de conciliation et des tribunaux.

CP: l'utilité de cette réglementation est douteuse pour les bailleurs qui possèdent des objets dans divers cantons. En outre, cela signifie une surcharge pour l'OFL sans que la preuve d'une amélioration du système ne soit apportée.

Protection des consommateurs, acsi: la transparence sera meilleure par suite de l'uniformisation de la formule officielle. Les formules doivent être rédigées de façon compréhensible et contenir des informations nécessaires. Il faut que les locataires aient les moyens de sauvegarder leurs droits sans consulter d'autres services.

Pro Familia: le délai mentionné de dix jours avant le début du délai de résiliation est jugé trop court. Une prolongation à 30 jours serait la bienvenue.

ASA: il n'est pas certain qu'une véritable simplification de la procédure puisse avoir lieu si la formule officielle fédérale doit tenir compte de spécificités cantonales telles que, entre autres, la mention des autorités locales de conciliation.

FER: compte tenu des spécificités cantonales, comme la mention des autorités cantonales compétentes, la mise en œuvre des prescriptions n'est pas réaliste.

5.2 **Article 269d, alinéa 2 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): délai de carence pour des augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques**

5.2.1 Cantons

AG, AR, BS, FR, GE, JU, LU, NE, SG, SO, TG, TI, VS, ZG et ZH sont d'accord avec la proposition.

BL, GL, GR, SH et UR ne la souhaitent pas.

VD ne donne que partiellement son accord à la réglementation proposée, car elle contrevient aux buts de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération; ce canton propose que le délai de carence ne s'applique pas aux améliorations énergétiques.

AG: la durée d'un an représente un délai minimal.

BS, ZG: la durée d'un an est appropriée.

FR: il faut s'assurer que cette mesure ne conduise pas à un report des assainissements énergétiques.

GE, ZH: le texte légal devrait être formulé de telle sorte que soit annulée la différence entre améliorations entraînant une plus-value et améliorations énergétiques, ainsi par ex.: "Augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value, notamment par des améliorations énergétiques..."

VS: la majorité des contrats de bail prévoit une durée minimale d'un an. Dans ces cas, une augmentation de loyer ne peut de toute façon pas produire d'effets avant l'échéance d'un an.

LU: il peut être empêché qu'une augmentation de loyer n'intervienne déjà peu de temps après le début du bail.

BL: les locataires jouissent d'un avantage supplémentaire immédiatement après l'achèvement de l'investissement entraînant une plus-value. Le bailleur peut faire sauter la protection consentie par le délai de carence en biaisant d'annonces précoces.

GL: il n'est pas clairement établi pourquoi des améliorations engendrant une plus-value et des améliorations énergétiques devraient être traitées différemment que d'autres

plus-values telles que l'agrandissement de la chose louée ou des prestations accessoires supplémentaires. Le locataire profite également d'améliorations énergétiques.

GR: le délai de carence constituerait un obstacle supplémentaire. Des investissements pour améliorations entraînant une plus-value et des améliorations énergétiques seraient empêchés.

SH: le délai d'un an inscrit dans le projet est sans pertinence.

UR: si le bailleur procède à des améliorations entraînant une plus-value ou à des améliorations énergétiques, il doit également pouvoir les répercuter sur le loyer.

5.2.2 Partis politiques

PBD, PDC, PEV, PES et PS se prononcent en faveur de la modification.

UDC et PLR la rejettent.

PES: le délai de carence trouve un écho favorable, mais devrait être prolongé à trois ans. Comme un assainissement doit d'abord être annoncé, mis en œuvre, et vu que l'augmentation de loyer doit être notifiée dans le respect des délais, un délai d'une année serait au demeurant déjà échu dans la plupart des cas.

PBD: les locataires doivent avoir l'assurance, après la conclusion d'un contrat, que le loyer ne soit pas notablement augmenté très peu de temps après l'entrée dans le logement. En même temps, la longueur du délai d'interdiction ne doit pas rendre plus difficile les investissements pour l'assainissement du bâtiment, ni les reporter trop loin.

PLR: un tel délai de carence contrevient aux buts de la Stratégie énergétique 2050 et aux objectifs poursuivis par les cantons en matière énergétique, puisqu'il fait obstacle aux assainissements énergétiques des bâtiments.

5.2.3 Associations faitières

UVS, USS et Travail.Suisse approuvent la proposition.

L'usam y est opposée.

USS: le délai d'une année est jugé très court. La majorité des contrats de bail prévoit un délai d'interdiction d'un an après la conclusion du contrat, avant qu'une résiliation ne puisse être notifiée pour la première fois. Un délai de trois ans serait envisageable. Celui-ci se fonderait sur le délai minimal pour loyers échelonnés.

usam: la mesure proposée ferait obstacle à la volonté de procéder à des investissements.

5.2.4 Organisations de locataires

SMV, ASI, SMV-D et ASLOCA romande sont d'accord avec la proposition.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: le délai d'une année est jugé bref. En un premier temps, il faut planifier et exécuter l'assainissement. Ensuite, l'augmentation de loyer doit être annoncée. Nombre de contrats ne peuvent être résiliés qu'après un an. Un délai de trois ans est proposé. Ce délai se fonde sur le délai minimal pour loyers échelonnés.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: les améliorations énergétiques ne constituent pas une catégorie en soi. Elles font partie des améliorations entraînant une plus-value. Une formulation plus claire est proposée: «Les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value, notamment des améliorations énergétiques, ne peuvent prendre effet...»

5.2.5 Organisations de bailleurs

HABITAT SUISSE, HabitatDurable SUISSE et coopératives d'habitation Suisse sont favorables à une modification.

SVIT, CGI, AII, CATEF, FRI, APFet uspi rejettent la modification.

SVIT: la modification a des effets négatifs sur la disposition des bailleurs à faire des investissements.

AII: cette modification a pour conséquence une incitation plus faible à l'exécution d'améliorations entraînant une plus-value ou d'améliorations énergétiques ainsi qu'une inégalité de traitement entre anciens et nouveaux locataires. Par ailleurs, tous les locataires bénéficient déjà dès le premier jour des mesures entraînant une plus-value ou des mesures énergétiques.

CATEF: cette réglementation est contraire au système permettant d'adapter une modification du loyer à tout délai possible de modification du contrat.

coopératives d'habitation Suisse: il est redouté que de petites coopératives, gérées à titre accessoire, commettent des erreurs de forme, les coûts en résultant n'étant pas couverts alors par des recettes de loyer correspondantes. Ceci causerait des pertes sur loyer.

FRI: l'avantage supplémentaire de cette information pour les locataires est mis en doute. De plus, la FRI défend le point de vue que cette nouveauté augmente la bureaucratie à charge des bailleurs.

uspi: cette réglementation empêche les bailleurs de procéder à une modification du loyer, a des conséquences défavorables sur la disposition des bailleurs à investir et contrevient au principe "pacta sunt servanda".

5.2.6 Autres organisations intéressées

EML, Protection des consommateurs, acsi, Pro Familia et Gastro Suisse sont favorables à cette proposition.

ASIP, constructionsuisse, suissetec, SSE, CP, ASA et FER rejettent la proposition.

COFF et Pro Senectute ne prennent pas position à ce sujet.

ASIP: le délai de carence serait une entrave supplémentaire pour les bailleurs, car déjà sous le droit en vigueur, il s'agit de maîtriser de gros obstacles concernant le calcul et l'obligation de preuve à l'occasion des augmentations de loyer en rapport avec des investissements de ce genre.

constructionsuisse, suissetec, SSE et CP: il est craint que le délai de carence ne fasse obstacle aux investissements et qu'il n'y ait pas de solution encourageant des mesures d'améliorations énergétiques.

constructionsuisse: exprime la crainte que le délai de carence ne fasse obstacle aux investissements et qu'il n'y ait pas de solution encourageant des mesures d'améliorations énergétiques. D'autre part, une accalmie se dessine de toute façon sur le marché immobilier, et donc sur le marché du logement aussi.

EML: le délai est justifié et équitable.

Protection des consommateurs, acsi: le délai d'un an est jugé trop bref. Il n'est que rarement possible de planifier et de mettre en œuvre un assainissement dans le délai d'un an, puis d'annoncer l'augmentation de loyer sous respect des délais en vigueur. C'est pourquoi le délai doit être prolongé à trois ans.

Pro Familia: le délai d'un an est jugé trop court. Souvent, un contrat ne peut être résilié qu'après un an. A l'appui de la pratique en matière de loyers échelonnés, il est proposé de prolonger le délai à trois ans.

Pro Familia: considère nécessaire d'apporter une précision à l'article: "Augmentations de loyer fondées sur des investissements pour améliorations entraînant une plus-value, notamment par des améliorations énergétiques..."

ASA: le nouvel alinéa rendra nettement plus difficile la location de locaux d'habitation vacants. Les améliorations énergétiques concernent toujours l'ensemble de l'immeuble ou toute la construction. Souvent, pendant la planification de mesures énergétiques, certains logements pourraient être remis sur le marché, pour une relocation. L'information des intéressés au bail est liée à une charge administrative accrue. De plus, dans le cadre d'une pesée des intérêts, il y a lieu de prendre en compte le fait que la relocation sera plus difficile et que, par conséquent, il en résultera des pertes de loyer et un retard dans le refinancement de l'assainissement. Un effet de la modification soumise à la consultation consiste en une inégalité de traitement des locataires. Pour les locataires existants, une augmentation de loyer immédiate devrait avoir lieu.

ASA: la nouvelle disposition est en contradiction avec l'article 14, alinéa 5 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Selon cette disposition, les augmentations de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values ou sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes.

FER: des incitations poussant les bailleurs à entreprendre des améliorations énergétiques seront mises au rancart du fait de la prescription en question.

5.3 Article 269d, alinéa 5 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): signature reproduite par un moyen mécanique

5.3.1 Cantons

AI, AR, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG et ZH approuvent la proposition.

AR, AI, GE, LU, OW, SZ, ZG, ZH: la charge administrative se rapetissera pour les gérances immobilières.

BL, VS, ZH: la signature fac-similé devrait toujours être valable, peu importe le contenu de la modification du contrat de bail.

GE: la signature fac-similé devrait s'appliquer à toute communication pour laquelle la formule officielle est requise.

BS, GR: il convient d'examiner si la signature fac-similé devrait être autorisée aussi à l'occasion de la notification de l'augmentation de forfaits pour frais accessoires.

5.3.2 Partis politiques

PBD, PDC, PEV, PES et PS se prononcent en faveur de la modification.

UDC et PLR n'en veulent pas.

PBD: cette adaptation est incontestée et se fait attendre.

PLR: les mesures proposées ne semblent pas être intégrées dans une révision globale des règles régissant la notification dans le droit du bail. Par conséquent, il y a risque que naisse ainsi une insécurité juridique.

UDC: même l'admissibilité partielle de la signature fac-similé ne supprime pas les inconvénients liés à l'obligation proposée d'utiliser une formule officielle. Pour la majorité des bailleurs privés, il n'y a d'ailleurs pas d'allègements, car ils ne font pas d'envois en nombre.

5.3.3 Associations faitières

UVS et Travail.Suisse approuvent la proposition.

L'usam la rejette.

5.3.4 Organisations de locataires

SMV, ASI, SMV-D et ASLOCA romande sont d'accord avec la proposition dans le cadre du présent ensemble de mesures.

5.3.5 Organisations de bailleurs

CGI, HABITAT SUISSE, HabitatDurable SUISSE, All, CATEF, coopératives d'habitation Suisse, FRI, APF et uspi approuvent la proposition.

SVIT y donne son accord sous conditions.

CGI: la réglementation est dans l'esprit du temps en matière contractuelle.

SVIT: la modification devrait éviter de créer une insécurité juridique supplémentaire. Cette insécurité naît en particulier de la limitation portée à l'admissibilité de la signature fac-similé. Par ailleurs, cette modification ne simplifie nullement le travail de la majorité des bailleurs, qui sont des particuliers.

All: c'est une simplification administrative qu'il faudrait appliquer à toutes les adaptations en rapport avec le contrat de bail.

CATEF: cette réglementation aurait dû être introduite depuis longtemps déjà, mais ceci n'est pas déterminant pour de petits bailleurs.

APF: une extension de la signature fac-similé bien au-delà de l'augmentation du montant des acomptes pour frais accessoires serait plus actuelle.

5.3.6 Autres organisations intéressées

EML, SSE, CP, Protection des consommateurs, acsi, Pro Familia, FER et ASA sont favorables à la modification.

ASIP, COFF, constructionsuisse, suissetec et Pro Senectute ne prennent pas position à se sujet.

SSE: la signature fac-similé permet une réduction de la charge administrative pour les bailleurs. Son introduction est de surcroît, à l'ère du digital, attendue depuis trop longtemps déjà.

CP: il faut s'attendre à une réduction de la charge administrative.

ASA: la limitation de la signature fac-similé aux augmentations de loyer et à l'adaptation du montant des acomptes pour frais accessoires est incompréhensible. La signature à la main d'adaptations de contrat signifie une lourde charge pour de grandes gérances immobilières. L'article 269d, alinéa 5 CO devrait être adapté: "Pour la notification sur la formule officielle établie ou agréée par l'OFL, la reproduction par un moyen mécanique suffit comme signature."

5.4 Article 269d, alinéa 6 CO (augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur): communication écrite d'augmentations de loyer selon un échelonnement convenu

5.4.1 Cantons

AI, AR, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, TG, TI, VD, VS, ZG et ZH approuvent la proposition.

BS: les conséquences juridiques d'une omission de la communication écrite devraient être réglées dans la loi.

5.4.2 Partis politiques

PBD, PDC, PEV, PES et PS se prononcent en faveur de la modification.

UDC et PLR n'en veulent pas.

PLR: les mesures proposées ne semblent pas être intégrées dans une révision globale des règles régissant la notification dans le droit du bail. Par conséquent, il y a risque que naisse ainsi une insécurité du droit.

5.4.3 Associations faitières

UVS et Travail.Suisse approuvent la proposition.

L'usam s'y oppose.

5.4.4 Organisations de locataires

SMV, ASI, SMV-D et ASLOCA romande peuvent accepter la proposition dans le cadre du présent ensemble de mesures.

5.4.5 Organisations de bailleurs

SVIT, CGI, HABITAT SUISSE, HabitatDurable SUISSE, CATEF, coopératives d'habitation Suisse et APF approuvent la proposition.

FRI l'accepte aussi dans la mesure où la solution appliquée dans le canton de Vaud (l'envoi d'une copie du contrat) est puisse être maintenue.

SVIT: il serait souhaitable de compléter cet article en mentionnant les conséquences juridiques liées au défaut de communication écrite.

CATEF: une réelle amélioration aurait consisté en l'entrée en vigueur automatique des augmentations, sans nécessité d'une communication.

APF: la réglementation pourrait déboucher sur des insécurités juridiques car les conséquences juridiques d'une absence de communication écrite ne sont pas claires. Se pose donc la question de savoir s'il faut véritablement un avis dans ce cas. En particulier parce que le locataire sait déjà au moment de la conclusion du contrat qu'il s'agit d'un rapport de bail avec loyer échelonné.

5.4.6 Autres organisations intéressées

EML, CP, Protection des consommateurs, acsi, FER et Pro Familia donnent leur accord à la proposition.

L'ASA y est défavorable.

ASIP, COFF, constructionsuisse, suissetec, Pro Senectute et SSE ne se prononcent pas sur ce point.

CP: il faut s'attendre à une réduction de la charge administrative.

5.5 Article 270, alinéa 2 CO (loyer initial): extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle

5.5.1 Cantons

BS, BE, FR, GE, JU, NE, SG, SO, TG, TI, VD et ZG sont d'accord avec la proposition.

AG, AR, AI, BL, GL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR et VS la refusent.

ZH y est favorable, mais uniquement à condition que le critère limitatif de la pénurie de logements s'applique.

LU: dans ce canton, le Conseil cantonal a rejeté en 2013 une motion qui avait pour but l'introduction d'une obligation d'utiliser une formule officielle au plan cantonal.

ZH: la prescription prévoyant que la formule doit être remise avant la conclusion du contrat est expressément bien accueillie. Contrairement aux commentaires, l'obligation d'utiliser la formule officielle doit s'appliquer aussi après des assainissements globaux afin de donner toute transparence au renchérissement de l'objet loué et de rendre plus difficiles des résiliations abusives.

BS, BE, ZG: la transparence sera garantie avec l'obligation de la formule officielle.

BS: C'est juste que l'information sur le loyer précédent doit déjà intervenir avant la conclusion du contrat. La renonciation au critère de la pénurie de logements semble pertinente.

BE: en cas de loyers abusifs, la formule officielle simplifie la contestation du loyer initial.

FR: compte tenu des expériences positives faites au niveau cantonal, une extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle paraît appropriée.

GE: la formule officielle ne sert pas uniquement à informer au sujet du loyer, mais aussi à indiquer les voies de droit. La mesure correspond à la volonté du législateur d'édicter des prescriptions pour lutter contre des loyers abusifs. L'importance de l'information des locataires est mise en évidence par le fait que dans les cantons sans obligation de formule officielle, il n'y a que de très rares contestations du loyer initial. Pour des motifs de sécurité juridique, la formule devrait être rendue obligatoire lors de la conclusion de tout nouveau contrat, donc aussi à la conclusion d'avenants au contrat, en cas de locations initiales ainsi qu'après d'importantes modifications du logement.

JU: la réglementation pourrait conduire à une augmentation du nombre de procédures devant les autorités de conciliation.

SO: des adaptations de loyer injustifiées peuvent être évitées et les adaptations fondées mieux saisies. La sécurité juridique en sera accrue car, au vu de l'obligation d'information, il y aura moins de contestations.

TI: même si l'obligation d'utiliser une formule officielle est bien accueillie sur le fond, certaines réserves sont formulées comme, par exemple, en ce qui concerne la liberté contractuelle ou la charge des bailleurs et des autorités de conciliation. En plus déjà aujourd'hui un droit à l'information existe selon l'art. 256a CO.

VD: l'information portant sur le loyer précédent et les motifs de l'augmentation du loyer est importante, indépendamment de l'existence éventuelle d'une pénurie de logements. Il est impossible de voir pourquoi un locataire d'une région connaissant un marché du logement équilibré devrait être moins bien informé qu'un locataire résidant dans un canton où existe une obligation d'utiliser une formule officielle. S'agissant du moment de l'information, il est important que celle-ci intervienne avant la conclusion du contrat, car la transparence est ainsi accrue et le risque de contestation diminué. Dans l'intérêt de la sécurité juridique, la loi devrait contenir une disposition régissant l'attestation du locataire établissant qu'il a bien reçu la formule officielle. Les conséquences juridiques de la

non-utilisation de la formule ou de sa remise tardive devraient également être réglées au niveau de la loi.

AG: on peut douter que le but visé puisse effectivement être atteint par cette mesure. De plus, est suggéré l'examen d'une réglementation plus simple concernant la contestation du loyer initial, qui permette aux locataires une preuve plus aisée de l'abus, à l'appui des loyers généralement appliqués dans la localité et dans le quartier.

AR: la réglementation différenciée appliquée jusqu'ici a fait ses preuves. Une obligation de déclaration à l'échelle nationale crée des dépenses supplémentaires inutiles.

Al: il n'y a pas nécessité d'une extension. L'obligation d'utiliser une formule officielle cause des difficultés pour les bailleurs privés et désavantage ceux qui ont laissé le loyer à un bas niveau lors du précédent contrat de bail.

BL: ils existent de grandes différences au plan régional. Cette obligation de formule officielle introduirait l'exigence de la forme écrite pour des contrats de bail par la petite porte. Et cette mesure ne créera pas de logements supplémentaires. La contestation du loyer initial ne joue qu'un rôle marginal en pratique. L'obligation d'indiquer les motifs pourrait provoquer des litiges des années plus tard encore.

GL: l'effet d'atténuation sur les prix conféré par cet instrument est incertain et cela ne permettra pas de créer des logements abordables. Dans des cantons connaissant l'obligation de la formule officielle, il y a quand même de fortes hausses de loyer à l'occasion des changements de locataire. Le risque existe qu'il en résulte davantage de bureaucratie et que les autorités de conciliation et les tribunaux ne soient mis à plus forte contribution. Si l'obligation de la formule officielle devait néanmoins être introduite, elle devrait valoir aussi pour les locaux commerciaux.

GR: selon article 256a, alinéa 2 CO, tout locataire peut déjà aujourd'hui exiger que le montant du loyer précédent lui soit communiqué. Même sans obligation de formule officielle, il y a une possibilité de contestation. L'effet d'une telle obligation sur le parc de logements vacants est douteux. Enfin, un fardeau administratif supplémentaire est créé pour les bailleurs.

OW: l'obligation de la formule officielle représente une atteinte à la garantie de la propriété et à la liberté de contracter, la charge administrative pour les bailleurs sera plus grande et l'utilité est douteuse, car le droit du locataire à contester le loyer initial n'est pas changé.

SH: on peut douter que l'obligation d'utiliser une formule officielle sans considération des différences locales soit nécessaire et que l'obligation doive également exister lorsque les conditions reviennent à la normale sur le marché du logement. Si cette obligation devait néanmoins être introduite, elle devrait valoir aussi pour les locaux commerciaux.

SZ: l'effet d'atténuation sur les prix est incertain. L'obligation en question est disproportionnée. Elle engendre une charge administrative inutile ainsi qu'une insécurité juridique.

UR: le canton d'Uri n'a jusqu'ici, comme une grande partie des autres cantons, jamais fait usage de la compétence d'instaurer une telle obligation.

VS: la liberté de contracter sera restreinte. La compétence cantonale a fait ses preuves. Sept cantons seulement ont recouru à la possibilité d'introduire l'obligation de la formule officielle. La mesure est inutile et disproportionnée. Compte tenu des restrictions en vigueur concernant l'adaptation du loyer en cours de contrat de bail, il paraît légitime que le bailleur puisse adapter sans formalisme excessif le loyer à l'occasion d'un nouveau contrat.

5.5.2 Partis politiques

PBD, PDC, PEV, PES et PS se prononcent en faveur de la modification.

UDC et PLR ne la souhaitent pas.

PES: l'obligation de la formule officielle est approuvée, car elle crée davantage de transparence. Il faudrait également que soit imposée l'indication du taux de référence sur lequel le loyer précédent se fonde et à combien s'élevaient effectivement les frais accessoires dans les années passées. L'obligation de la formule officielle devrait aussi s'appliquer en cas de premières locations et après des assainissements globaux, ce dernier point visant à contrer aussi des hausses inappropriées. L'obligation précitée devrait être applicable encore aux baux commerciaux et celui des petites et moyennes entreprises (PME). La nullité des augmentations de loyer non motivées ou incorrectement fondées devrait être clairement réglée.

PS: la mise en vigueur d'une obligation de formule officielle au niveau suisse est particulièrement appréciée, indépendamment du critère de la pénurie locale de logements. Il en est de même pour les conséquences juridiques de la nullité partielle en cas de remise tardive de la formule officielle.

PDC: en vertu de l'article 109 Cst., selon lequel la Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs, l'extension à toute la Suisse des règles déjà éprouvées dans sept cantons est une mesure réfléchie et adaptée à la situation actuelle. Est aussi approuvé le fait que l'information doive avoir lieu au plus tard jusqu'à la conclusion du contrat. La renonciation au critère de la pénurie de logements est également approuvée, car la protection contre les abus doit s'inscrire dans la durée et être dissociée de la conjoncture immobilière.

PBD: l'extension géographique est proportionnée, car les investissements continueront à valoir la peine et la protection des locataires ne sera étendue qu'avec modération. La communication du loyer précédent avant la conclusion du contrat est impérative, car ce n'est que de la sorte que l'effet préventif de la réglementation peut pleinement se déployer.

PEV: en vertu de la plus grande transparence, il y a meilleure protection des locataires qui sont souvent les victimes dans un marché immobilier axé sur le profit. L'extension à toute la Suisse, peu importe l'existence d'une pénurie de logements au plan local, crée une égalité de traitement tant pour les locataires que pour les bailleurs et garantit une meilleure protection juridique des locataires.

PLR: le fédéralisme doit être respecté, vue que jusqu'ici sept cantons, se fondant à cet effet sur l'article 270, alinéa 2 CO, ont introduit une obligation d'utiliser une formule officielle. Il n'y a aucune raison de transférer cette compétence à la Confédération. De plus, le futur locataire a la possibilité de se renseigner auprès du locataire précédent actuel ou de se procurer des informations via Internet.

UDC: l'obligation de la formule officielle aurait pour conséquence une charge inacceptable pour les bailleurs, qui engendrerait des pertes financières très considérables. Ceci sur la base d'entraves faites de formalisme juridique, de l'obligation stricte de motivation, ainsi que de l'incapacité à apporter la preuve des rendements et des usages dans la localité et le quartier. Les insécurités qui en résulteraient auraient des incidences négatives sur la volonté de procéder à des investissements, ce dont pâtiraient à nouveau les locataires.

5.5.3 Associations faitières

UVS, USS et Travail.Suisse acceptent la proposition.

L'usam refuse cette mesure.

UVS: dans le cadre du dialogue en matière de politique du logement entre Confédération, cantons et villes, une enquête en ligne a été réalisée en été 2013 auprès des membres de l'Union des villes suisses. Près des deux tiers des villes ayant répondu ont jugé opportun d'imposer, en cas de relocation, la communication du loyer précédent.

USS: l'introduction d'une obligation générale de formule officielle est considérée comme une mesure essentielle pour créer de la transparence dans l'optique des augmentations des prix intervenant au moment où les logements sont reloués. Il pourrait s'agir d'une mesure faisant ses preuves à titre préventif.

USS: le formulaire doit contenir des informations déterminantes, qui permettent une appréciation du loyer initial en comparaison du loyer précédent. Par exemple, serait nécessaire la preuve établissant sur quel taux d'intérêt de référence s'est fondé le loyer précédent.

Travail.Suisse: on voit dans l'augmentation de loyer sans motifs objectifs un prélèvement de revenus fondé sur une demande accrue. Cela étant, la situation financière des ménages est obérée, en particulier celle de ménages à bas revenus.

UVS: l'extension géographique à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle est jugée pertinente. Dans une enquête en ligne effectuée en été 2013, 80 pour cent des villes ayant répondu ont estimé tendue la situation du marché du logement dans leur région.

USS: une obligation générale d'utiliser une formule officielle serait une première mesure importante, qui n'entraînerait cependant pas de modification fondamentale de la situation sur le marché du logement. Dans les centres économiques, d'autres mesures ciblées sont nécessaires, telles qu'une plus forte limitation des hausses lors de la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'une augmentation de la part de l'habitat d'utilité publique.

UVS: indépendamment de l'existence d'une pénurie de logements, une obligation de formule officielle peut servir à lutter de façon générale contre les loyers abusifs. Ceux-ci ne sont pas uniquement l'effet d'une pénurie de logements qui sévit.

UVS: la plupart des villes reçoit positivement le fait que la formule officielle soit remise déjà avant la conclusion du contrat de bail. L'UVS ne prévoit pas une hausse du nombre des procédures en contestation.

Travail.Suisse: seule la remise de la formule avant la conclusion du contrat permettra d'atteindre les buts d'une meilleure transparence et de l'effet d'atténuation sur les prix, ce avant tout à titre préventif et sans introduire une procédure en contestation.

USS: les entreprises artisanales sont soumises à une très forte pression dans les centres économiques, sous la forme de loyers élevés. Ils sont exposés à des loyers qui explosent après l'exécution d'assainissements. L'introduction d'une obligation de formule officielle pour les locaux commerciaux serait une mesure propre à soutenir l'artisanat.

usam: l'introduction à l'échelle suisse de l'obligation précitée, peu importe qu'il y ait ou non pénurie de logements, est une aggravation de la bureaucratie. Dans le canton de Zurich par exemple, cette obligation représente le résultat d'une votation populaire à courte majorité approuvant de justesse l'introduction.

5.5.4 Organisations de locataires

SMV, ASI, SMV-D et ASLOCA romande sont d'accord avec la proposition.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: l'introduction au plan national de la formule officielle obligatoire crée plus de transparence sur le marché de la location immobilière, parce que l'attention des locataires est pointée sur leurs droits et que les bailleurs se montrent prudents en matière de hausses de loyer. La formule concernant la communi-

cation du loyer précédent peut servir à lutter contre des loyers initiaux trop élevés et des hausses non justifiées.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: la remise de la formule avant la conclusion du contrat de bail tient compte de l'exigence de la transparence et simplifie les prescriptions.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: il est exigé que l'obligation de la formule officielle soit également appliquée aux locaux commerciaux de PME.

SMV, ASLOCA romande: le loyer initial peut être supérieur, inférieur ou du même montant que le loyer précédent. Lors d'une modification des bases de calcul, un loyer correspondant au loyer précédent peut s'avérer abusif. Il y a lieu de modifier le texte de sorte que la justification de la fixation du loyer soit obligatoirement communiquée.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: l'obligation de la formule officielle doit également s'appliquer dans le cas de premières locations et après des assainissements globaux. Dans des "points chauds", les assainissements sont de plus en plus exécutés à titre de motif de résiliation du bail. Il est possible de conférer de la transparence au renchérissement d'un objet loué et de lutter contre des résiliations notifiées aux fins d'optimisation des loyers.

5.5.5 Organisations de bailleurs

HABITAT SUISSE, HabitatDurable SUISSE et coopératives d'habitation Suisse approuvent le projet.

CGI, All, CATEF, FRI, APF et uspi le refusent.

SVIT déclare son rejet sous conditions.

SVIT: la réglementation va générer davantage de contestations. Les circonstances et différenciations régionales sont trop peu prises en compte. De plus, le locataire dispose aujourd'hui déjà de la possibilité de se renseigner sur le loyer précédent. La modification crée une surcharge et des frais pour l'adaptation, l'édition et l'intégration des nouvelles formules officielles. Si l'obligation de cette formule officielle est introduite dans toute la Suisse, la SVIT considère comme un moindre mal l'application d'une formule à l'échelon national.

CGI: le locataire dispose déjà aujourd'hui de la possibilité de se renseigner sur le loyer précédent. L'obligation de la formule officielle ne permettra pas d'améliorer la transparence.

HABITAT SUISSE: ceci mène à une formalisation supplémentaire pour les bailleurs non professionnels.

HabitatDurable SUISSE: cette obligation favorise la transparence et a un effet préventif d'atténuation sur les prix.

All: la transparence est déjà garantie par le droit en vigueur. L'effet d'atténuation sur les prix est dénié par référence aux cantons qui, aujourd'hui déjà, connaissent l'obligation de la formule officielle. De plus, celle-ci entraîne une multiplication des contestations du loyer initial et ne satisfait pas au principe "pacta sunt servanda". L'alternative suivante est proposée: le locataire n'a aucun droit à contestation en cas de communication du loyer précédent.

CATEF: la charge bureaucratique d'une telle réglementation serait lourde, car chaque formule devrait mentionner les autorités cantonales de conciliation. Par ailleurs, la proximité territoriale avec les immeubles gérés disparaîtrait. Enfin, la compétence cantonale n'a jamais posé de problème.

coopératives d'habitation Suisse: les logements de coopératives sont souvent subventionnés par les pouvoirs publics. Suivant l'aide en question, il faut s'adresser à un office

fédéral ou à un service cantonal ou communal. Pour la communication du loyer initial, il faudrait donc des formules officielles différentes. En ce qui concerne de petites coopératives, gérées à titre accessoire, il y a danger de commettre une erreur de forme en n'utilisant pas la bonne formule officielle. Il se pose aussi la question de savoir à partir de quand le délai de contestation du loyer initial commence à courir dès lors que la formule a été remise avant la conclusion du contrat de bail. Mais le gain de transparence acquis par la formule officielle est positif.

FRI: il existe des différences entre les cantons en matière de droit du bail. L'extension de l'obligation de la formule officielle aux cantons qui ne connaissent pas de grave pénurie de logements va trop loin. En outre, la formule devrait toujours être remise à la conclusion du contrat et non pas avant, afin d'éviter des insécurités du droit. Une remise préalable poserait d'autre part les questions suivantes:

- Quand la formule doit être remise?
- Comment prouver la remise de la formule?
- Le locataire qui examine la formule au préalable et conclut quand même le contrat de bail a-t-il encore le droit de contester après coup le loyer initial? Ou bien est-il présumé avoir accepté par là le loyer initial?
- Le locataire qui obtient une réduction du loyer sur la base de la formule remise avant la signature du contrat peut-il malgré tout contester le loyer initial?

APF: le locataire a déjà sous le régime du droit actuel la possibilité de demander au bailleur le montant du loyer précédent. L'obligation de la formule officielle ne permet pas d'améliorer la transparence, porte atteinte à la liberté contractuelle et crée une insécurité du droit pour les bailleurs en ce qui concerne la possibilité de calculer les intérêts de l'investissement. De plus, l'organisation des autorités de conciliation et des tribunaux relève de la souveraineté cantonale, raison pour laquelle une différenciation régionale est nécessaire. Une augmentation des contestations du loyer initial entraînerait de surcroît une plus grande charge administrative et des coûts supplémentaires.

uspi: cette réglementation ne tient pas compte des différences cantonales, ne fait qu'augmenter la charge bureaucratique et contrevient au principe "pacta sunt servanda". De plus, le locataire a déjà sous le droit en vigueur la possibilité de se renseigner sur le loyer du locataire précédent. Cette réglementation accroît aussi l'insécurité juridique, car se pose entre autre la question de savoir si un locataire ayant reçu la formule officielle avant la signature du contrat de bail peut encore contester le loyer initial.

5.5.6 Autres organisations intéressées

COFF, Pro Senectute, Protection des consommateurs, acsi, Pro Familia et Gastro Suisse donnent leur accord à la proposition.

EML, SSE, CP, ASA et FER la rejettent.

ASIP et suissetec ne prennent pas position sur ce sujet.

Pro Senectute: l'extension géographique de l'obligation d'utiliser une formule officielle favorise la transparence du marché de la location immobilière.

SSE: la compétence des cantons permet une réaction ciblée et différenciée au marché du logement local.

CP: cette réglementation ne tient pas compte des différences cantonales, ne fait qu'augmenter la charge bureaucratique et contrevient au principe "pacta sunt servanda". De plus, le locataire a déjà sous le droit en vigueur la possibilité de se renseigner sur le loyer de locataire précédent. Cette réglementation accroît aussi l'insécurité juridique, car se pose entre autre la question de savoir si un locataire ayant reçu la formule officielle avant la signature du contrat de bail peut encore contester le loyer initial.

Protection des consommateurs, acsi: avec l'introduction de cette obligation, les locataires obtiennent dans toute la Suisse une base pour apprécier le montant du loyer et pour évaluer l'existence d'un abus possible. De plus, l'attention des locataires sera pointée sur leurs droits. La transparence en matière de loyers initiaux sera dotée d'un caractère préventif. Cette transparence contribue à interdire de fortes hausses à l'occasion du changement de locataire. La prescription prévoyant que la communication du loyer précédent doit avoir lieu avant la signature du bail est également utile à cette fin.

Protection des consommateurs, acsi: sur la formule devant communiquer le loyer précédent devrait figurer, hormis les motifs, le calcul d'une éventuelle hausse du loyer. La formule devrait montrer sur quel taux de référence s'est fondé le loyer précédent.

Pro Familia: l'absence de communication obligatoire du loyer précédent a pour conséquence que des familles doivent payer un loyer supérieur et non justifié pour un objet qui n'a pas connu de plus-value entre le changement de locataires.

Pro Familia: les expériences faites par des cantons prévoyant une formule officielle pour la communication du loyer précédent révèlent qu'une extension de la règle à toute la Suisse et la suppression du critère de la pénurie de logements sont judicieuses.

Gastro Suisse: demande est faite d'étendre le champ d'application de l'obligation de la formule officielle selon article 270, alinéa 2 CO aux baux des locaux commerciaux. Les hôteliers et restaurateurs sont spécialement dépendants de l'objet loué. Par la communication du loyer initial sur une formule officielle, des locataires de locaux commerciaux pourraient également être protégés réellement contre des hausses de loyer excessives.

Gastro Suisse: les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs sont applicables aux loyers d'habitations et de locaux commerciaux. Il demeure, et ce aussi d'un point de vue historique, que l'on ne peut comprendre pourquoi l'obligation de la formule officielle ne s'applique qu'aux baux d'habitations. Avec la révision du droit du bail, il y aurait possibilité d'étendre l'obligation précitée aux locaux commerciaux.

Gastro Suisse: s'agissant des locations d'habitations et de locaux commerciaux, il existe de gros problèmes de délimitation. Ceux-ci pourraient être résolus si l'obligation de la formule officielle était étendue aux locaux commerciaux.

ASA: l'obligation de la formule officielle dans les relocations est considérée comme un instrument inapproprié pour exercer un effet sur l'évolution des loyers. A titre d'exemple, le canton de Genève est cité, où les loyers ont augmenté en moyenne de 20 pour cent lors de la relocation.

FER: en prévoyant l'obligation pour le bailleur de donner les informations sur la fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau contrat, il est porté atteinte à la liberté contractuelle et économique. Dans le canton de Genève, l'expérience faite montre que la pénurie de logements se poursuit.

ASA: dans les cantons où l'obligation de communiquer le loyer précédent a été introduite, l'expérience révèle que la contestation du loyer initial a été encouragée. La nouvelle réglementation créerait une charge supplémentaire pour les autorités de conciliation et les tribunaux.

ASA: le texte de la loi ne contient aucune règle sur le point de savoir comment les bailleurs peuvent prouver qu'ils ont fait parvenir à tous les locataires potentiels l'information sur le loyer précédent.

EML: la réglementation est contraire au principe "pacta sunt servanda" et engendrera davantage de contestations. D'autre part, cette modification désavantagerait le bailleur, car, en vertu de la loi et de la jurisprudence (en particulier sous l'angle de l'examen des loyers généralement appliqués dans la localité et le quartier), il ne peut plus se défendre contre une contestation. A cela s'ajoute que l'introduction entraîne aussi des contestations dans des communes connaissant des loyers relativement bas et que le bailleur

compense - par une présélection des locataires - l'inconvénient de ne plus pouvoir adapter le loyer lors du changement de locataire. Il est proposé de n'adopter une telle modification qu'au moment où le caractère abusif de loyers aura été clairement défini.

5.6 Autres remarques et suggestions:

5.6.1 Art. 269c CO

FRI: la modification du terme "majoré" qui devient "augmenté" n'est pas pertinente, car l'échelonnement convenu peut aussi porter sur une baisse de loyer.

5.6.2 Art. 269d, al. 3 CO

USS: pour que la mesure préventive de l'obligation de la formule officielle soit dotée de la force exécutoire nécessaire, il faudrait impérativement que les faux motifs soient sanctionnés. L'USS exige que l'article 269d, alinéa 3 soit complété par une nouvelle lettre c: "*c. mentionne des motifs manifestement faux.*"

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: une motivation qui est manifestement fautive doit entraîner la nullité de l'augmentation.

5.6.3 Art. 270, al. 1 CO

UR: une contestation ne doit plus être possible si le locataire a été correctement informé au sujet du loyer précédent et a conclu le contrat de bail.

5.6.4 Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

USS: le formulaire à appliquer, fondé sur l'art. 270, alinéa 2 CO, devrait contenir des informations déterminantes, qui permettent une appréciation du loyer initial en comparaison du loyer précédent. A titre d'exemple est citée la preuve du taux d'intérêt de référence sur lequel se basait le loyer précédent. L'ordonnance devrait être adaptée en conséquence.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA romande: aux fins de la transparence et de l'appréciation du loyer initial, l'indication de l'état du taux de référence est importante. Il y a lieu de continuer à mentionner dans la formule officielle les paiements effectifs des frais accessoires des dernières années. Compte tenu de la transparence accrue, le locataire peut renoncer à une contestation, car il a suffisamment d'informations sur les particularités de la fixation du loyer. Ces points devraient faire l'objet, indépendamment de la révision, d'une adaptation et précision dans l'ordonnance.

6 Tableau des abréviations

acsi	Associazione Consumatrici e Consumatori della Svizzera Italiana
AG	Canton d'Argovie
AI	Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
AII	Association des investisseurs immobiliers
APF	Association suisse des propriétaires fonciers
AR	Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures
ASA	Association Suisse d'Assurances
ASI	Associazione Svizzera Inquilini
ASIP	Association Suisse des Institutions de Prévoyance
ASLOCA romande	Association Suisse des locataires - Section romande
BE	Canton de Berne
BL	Canton de Bâle-Campagne
BS	Canton de Bâle-Ville
CATEF	Camera Ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre Genevoise Immobilière
COFF	Commission fédérale de coordination pour les questions familiales
constructionsuisse	l'organisation nationale de la construction
coopératives d'habitation Suisse	Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
CP	Centre Patronal
EML	EML Immobilien AG
FER	Fédération des Entreprises Romandes
FR	Canton de Fribourg
FRI	Fédération Romande Immobilière
Gastro Suisse	GastroSuisse - Fédération de l'hôtellerie et de la restauration
GE	Canton de Genève
GL	Canton de Glaris
GR	Canton des Grisons
HABITAT SUISSE	Association des coopératives d'habitation
HabitatDurable	HabitatDurable SUISSE
JU	Canton du Jura
Kf	Le Forum des consommateurs
LU	Canton de Lucerne
NE	Canton de Neuchâtel
NW	Canton de Nidwald
OW	Canton d'Obwald
PBD	Parti Bourgeois-Démocratique Suisse
PDC	Parti démocrate-chrétien
PES	Parti écologiste suisse
PEV	Parti Evangélique
PLR	PLR. Les Libéraux-Radicaux

Rapport du 16 octobre 2014 sur les résultats de la consultation relative à la modification du droit du bail dans le code des obligations (CO)

Pro Familia	Association faîtière des organisations familiales et le centre de compétence en politique familiale
Pro Senectute	Pro Senectute Suisse
Protection des consommateurs	Fondation pour la protection des consommateurs
PS	Parti socialiste suisse
SEC Suisse	Société suisse des employés de commerce
SSE	Société Suisse des Entrepreneurs
SG	Canton de St-Gall
SH	Canton de Schaffhouse
SMV	Association suisse des locataires
SMV-D	Association suisse des locataires de Suisse alémanique
SO	Canton de Soleure
suissetec	Association suisse et liechtensteinoise de la technique du bâtiment (suissetec)
SVIT	Association suisse des professionnels de l'immobilier
SZ	Canton de Schwyz
TG	Canton de Thurgovie
TI	Canton du Tessin
Travail.Suisse	Travail.Suisse
UDC	Union démocratique du centre
UR	Canton d'Uri
usam	Union suisse des arts et métiers
uspi	Union suisse des professionnels de l'immobilier
UVS	Union des villes suisses
VD	Canton de Vaud
VS	Canton du Valais
ZG	Canton de Zoug
ZH	Canton de Zurich