



P.P. CH-1951  
Sion

Poste CH SA

Monsieur  
Guy Parmelin  
Conseiller fédéral  
Chef du Département fédéral de  
l'économie, de la formation  
et de la recherche DEFR  
Palais fédéral Est  
3003 Berne



Notre réf. /  
Votre réf. /

Date 29 mai 2024

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

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais a pris connaissance de la consultation relative à l'avant-projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Nous vous transmettons ci-joint le questionnaire dûment complété.

S'agissant du premier objet mis en consultation, les quatre mesures proposées pour tenter d'atténuer les hausses de loyer ont emporté notre conviction, exception faite de la troisième mesure qui vise à mentionner sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer. Nous sommes en effet d'avis que la mention proposée doit, en tout état de cause, d'ores et déjà figurer sur les formules cantonales, conformément à l'art. 19 al. 1 let. c ch.1 OBLF.

Nous n'avons par ailleurs pas de remarque particulière à formuler au sujet de la suppression des prescriptions de forme dans le droit du bail, telle qu'elle figure dans le second objet mis en consultation.

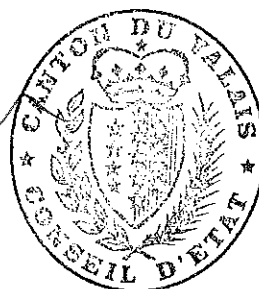
Dans votre lettre du 10 avril 2024, vous nous demandez d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne compétente en cas de questions. Pour notre Canton, M. Peter Kalbermatten (tél. 027 606 73 05 ; peter.kalbermatten@admin.vs.ch), chef du Service de l'industrie, du commerce et du travail, se tient à disposition.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

Franz Ruppen



La chancelière

Monique Albrecht

Annexe Questionnaire  
Copie à par courriel à [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

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

---

### Auteur de l'avis :

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

### Expéditeur :

Conseil d'Etat du Canton du Valais



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Soumission de l'avis

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

### B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

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

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

### C. Aperçu de la consultation

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

#### Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

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

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

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

---

## Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

---

### A. Appréciation générale

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

Oui       Non       neutre

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

-

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

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

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

Remarques spécifiques à la première mesure :

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées – en principe – en fonction de leur montant effectif. Le recours à des forfaits n'est, toujours selon la jurisprudence, admissible que dans des cas très exceptionnels. Ainsi en est-il lorsque, dans un cas concret, il n'est pas possible d'aboutir à un résultat plus exact (en particulier lorsque les comptes comportent des postes qui varient de manière importante d'une année à l'autre, ce qui fausse la comparaison), et que le recours à de tels forfaits ne débouche pas sur des frais d'exploitation exagérés (cf. David Lachat, « Le bail à loyer », édition 2019, pages 595 et 596, ainsi que les références y citées ; cf. également François Bohnet et Julien Broquet, « Commentaire pratique » « Droit du bail à loyer et à ferme », édition 2017, page 961 n° 54 ad art. 269a CO, ainsi que les références y citées).

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'Etat du Canton du Valais est d'avis que cette première mesure devrait non seulement permettre d'exercer un effet modérateur sur les loyers, d'accroître la transparence des prix des loyers et d'apporter un certain soulagement pour les locataires – ce qui est visé par le projet de modification de l'OBLF soumis –, mais également d'adapter l'OBLF à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette mesure emporte ainsi la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1<sup>bis</sup>, OBLF :

-

### C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

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

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

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Le renchérissement est mesuré par l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), qui montre l'évolution du prix des biens et des services de consommation par rapport au mois ou à l'année précédente ou à tout autre moment de référence (cf. François Bohnet et Julien Broquet, « Commentaire pratique » « Droit du bail à loyer et à ferme », édition 2017, page 985 n° 120 ad art. 269a CO). Selon l'art. 16 OBLF, l'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut dépasser, en l'état actuel du droit, 40% de la hausse de l'IPC.

Dans la mesure où il apparaît, si l'on se fonde sur le modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL) et comme exposé au travers du rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation, que le taux correct s'élève – d'un point de vue purement arithmétique – à 28 %, le Conseil d'Etat du Canton du Valais est d'avis que l'OBLF doit nécessairement être ajustée en ce sens. Celui lui apparaît d'autant plus justifié, comme également souligné dans le rapport explicatif, que lors de l'introduction de cette norme, le Conseil fédéral avait délibérément opté pour une solution généreuse en faveur des bailleurs.

Pour les raisons qui précèdent, cette deuxième mesure, qui représente un allègement certes modeste en faveur des locataires, emporte la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

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

-

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

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

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

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

En l'état actuel du droit, la formule destinée à communiquer aux locataires les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat doit contenir, selon l'art. 19 al. 1 let. c ch. 1 OBLF, « les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention ». En Valais, sur le verso de cette formule, figurent des extraits du Code des obligations (CO) et notamment des reproductions de ses art. 269 et 269a. Les locataires sont ainsi d'ores et déjà rendus attentifs, dans ce cadre, aux possibilités qu'ils ont pour pouvoir contester le loyer (rendement excessif, dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier, etc.).

Sous un autre angle, l'acceptation de cette mesure – qui n'introduit pas de nouveau droit pour les locataires – impliquerait une adaptation des formulaires, et par conséquent un certain surcroît de travail qui n'apparaît pas nécessaire.

Cette troisième mesure n'emporte ainsi pas la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

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

-

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

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

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

Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais est d'avis que cette quatrième mesure, visant à étendre le contenu de la formule de communication du loyer initial, est apte à poursuivre les objectifs visés. Il propose toutefois d'inclure également sur le formulaire les taux en vigueur pour le nouveau loyer. Comme le relève le rapport explicatif, ces derniers sont normalement indiqués sur le contrat. Tel n'est cependant pas toujours le cas. Inclure les taux en vigueur pour le nouveau loyer devrait permettre d'éviter des situations nébuleuses et contribuer à une meilleure transparence, ainsi que de faciliter, le cas échéant, le travail des autorités en charge des litiges entre locataires et bailleurs.

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

Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En outre, la formule doit contenir:

- le niveau du taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer et le nouveau loyer,
- le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminant pour l'ancien loyer et le nouveau loyer.



---

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

---

### Appréciation générale

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

Oui       Non       neutre

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

-