

Le nouveau droit du bail est...

## clair!

- simplicité bienvenue pour les locataires et les bailleurs
- taux de renchérissement faisant référence en matière de loyers
- définition transparente de la notion d'abus

## juste!

- maintien de l'actuelle protection contre les résiliations
- règles équitables pour les deux parties concernées
- fin des obscurs calculs de rendement

## sûr!

- rupture du lien avec le taux hypothécaire
- évolution prévisible des loyers
- système de loyers comparatifs résolvant le problème de la preuve

Le Comité «OUI au droit du bail!» se compose de nombreux parlementaires issus des partis bourgeois. Sa co-présidence est assurée par: Hermann Bürgi CE (UDC TG), Jean-Michel Cina CN (PDC VS), Jacques-Simon Eggly CN (LPS GE), Jean Fattebert CN (UDC VD), Jean-Paul Glasson CN (PRD FR), Rolf Hegetschweiler CN (PRD ZH), Doris Leuthard CN (PDC AG), Ruedi Lustenberger CN (PDC LU), Pirmin Schwander (UDC SZ), Pierre Triponez CN (PRD BE).

Le projet est également soutenu par le Parti libéral Suisse, economiesuisse, la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie et l'Union suisse des arts et métiers.



Clair

Juste

Sûr

Le 8 février:

**OUI**

au droit du bail!

[www.droitdubail.ch](http://www.droitdubail.ch)

## **Pourquoi le nouveau droit du bail est-il soumis au peuple?**

Après trois années d'intenses discussions, le Parlement fédéral a élaboré un projet équilibré de révision du droit du bail. Le gouvernement et une large majorité du Parlement approuvent le texte. L'Association suisse des locataires a néanmoins décidé de lancer un référendum.

## **Le nouveau droit du bail protège-t-il les locataires?**

Oui. La protection contre les résiliations est maintenue, sans changement. Quant à la réglementation contre les abus, elle est rendue plus claire et plus transparente. Les augmentations importantes de loyers faisant suite à des investissements doivent désormais être opérées par étapes.

## **Quid des loyers comparatifs?**

La notion de loyers comparatifs repose sur un recensement national des loyers de logements réputés comparables. Les données correspondantes sont collectées par l'Office fédéral de la statistique. Comme l'indice du renchérissement, ces loyers comparatifs se fondent sur des bases largement acceptées.

## **Pourquoi les loyers comparatifs sont-ils préférables à l'ancien système?**

Aujourd'hui, nous nous référons à un ensemble complexe de facteurs liés à la fois au rendement et aux usages locaux. Des instruments inutilisables dans la pratique. Les loyers comparatifs, à l'inverse, constituent une référence simple et largement reconnue.

## **La nouvelle loi entraîne-t-elle une hausse des loyers?**

Non. La loi freine au contraire la tendance à la hausse des loyers, car les bailleurs ne sont pas habilités à adapter des contrats en cours aux loyers comparatifs. Ces derniers ne servent qu'à la vérification du caractère abusif d'un loyer.

[www.droitdubail.ch](http://www.droitdubail.ch)

## **La pénurie de logements dans les centres urbains risque-t-elle de s'aggraver?**

Non. La loi révisée ne peut que simplifier notablement la tâche des locataires, des bailleurs et des organes de conciliation. Les locations n'en sont rendues que plus attrayantes.

## **Quand les loyers comparatifs sont-ils applicables?**

Les locataires peuvent à l'avenir faire vérifier, tous les cinq ans, si leur loyer est abusif ou non. Ce dernier est alors mesuré à l'aune du loyer comparatif et l'organe de conciliation peut aisément constater si ce loyer respecte ou non la marge autorisée.

## **Pourquoi la compensation du renchérissement est-elle accordée au bailleur?**

La nouvelle loi abolit le couplage au taux hypothécaire. Le bailleur porte dorénavant seul le risque lié au financement. Le renchérissement devient l'unique motif pouvant justifier des adaptations ordinaires: un facteur déjà largement accepté sur le plan de l'adaptation des salaires ainsi que des prix des produits et des services. En résumé: une solution équitable aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs.

## **Le nouveau droit assure-t-il un rendement adéquat aux bailleurs?**

Oui. La fin du couplage au taux hypothécaire génère un lissage des loyers. Les nombreux changements à la hausse et à la baisse disparaissent. L'adaptation au renchérissement garantit au bailleur le maintien à long terme du rendement calculé à la conclusion du contrat.

## **Qu'en pensent le gouvernement et le Parlement?**

Le Conseil fédéral et le Parlement approuvent la révision du droit du bail qui permet de combler les lacunes dénoncées par les locataires et les bailleurs. Une loi à la fois simple et efficace, garantissant la protection des locataires face aux abus et, donc, conforme à l'intérêt général.

[www.droitdubail.ch](http://www.droitdubail.ch)