



16.458 et 16.459

Initiatives parlementaires

Majoration échelonnée du loyer.

Non aux formulaires inutiles Droit du bail.

Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

Rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national

du 18 août 2022

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Par le présent rapport, nous vous soumettons le projet de modification du code des obligations. Par la même occasion, le Conseil fédéral est invité à donner son avis.

La commission propose d'approuver le projet ci-joint.

18 août 2022

Pour la commission:

La présidente, Christa Markwalder

Condensé

Les deux initiatives parlementaires «Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles» et «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique» sont mises en œuvre en adaptant l'article 269d du Code des obligations. Il s'agit de l'un de trois projets distincts visant à adapter le droit du bail dans le code des obligations.

Contexte

La Commission des affaires juridiques du Conseil national propose de mettre en œuvre, sous la forme de trois projets d'acte distincts, les demandes de quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques du droit du bail. Les trois projets d'acte prévoient des adaptations concernant la sous-location, les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat ainsi que la question de la résiliation du bail en raison du besoin du bailleur ou de ses proches.

Contenu du projet

Le projet vise à assouplir légèrement les règles de forme prévues actuellement par le droit du bail dans deux cas de figure précis. À l'avenir, la forme écrite sera suffisante pour communiquer une majoration de loyer fixée dans une convention au sens de l'art. 269c du code des obligations, alors que le droit en vigueur exige de recourir à une formule officielle. En outre, une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) sera désormais admise pour notifier une augmentation de loyer ou toute autre modification unilatérale du contrat.

Rapport

1 Situation initiale et travaux préparatoires de la commission

1.1 Initiative parlementaire 16.458 (Vogler)

L'auteur de l'initiative parlementaire «Majoration échelonnée de loyer. Non aux formulaires inutiles» du 14 septembre 2016 est Karl Vogler (Groupe du Centre. Le Centre. Parti évangélique, Parti chrétien social d'Obwald). L'initiative demande de compléter l'art. 269d du code des obligations (CO)¹ par un nouvel al. 4 prévoyant que la forme écrite suffit pour la communication des majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO.

L'initiant explique que, conformément au droit en vigueur, le bailleur doit utiliser une formule agréée par le canton pour communiquer chacune des majorations prévues par un contrat de bail fixant une majoration échelonnée du loyer, formule qui attire l'attention du locataire sur le fait que le loyer peut être contesté. Dans le cas des loyers échelonnés, le recours à la formule officielle est toutefois absurde et déconcertant, car l'art. 270d CO précise que le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail, sous réserve de la contestation du loyer initial. Si le bailleur omet néanmoins d'utiliser la formule officielle, l'augmentation de loyer sera annulée et un remboursement a posteriori de celle-ci pourra être exigé même dans le cas où elle a été versée sans qu'aucune objection ne soit soulevée, et ce bien que les parties aient déjà définitivement fixé les étapes de la majoration échelonnée dans le contrat de bail. L'abrogation de l'obligation de recourir à une formule officielle dans le cas d'un échelonnement convenu de la majoration du loyer est raisonnable étant donné qu'elle permet de supprimer une charge administrative importante sans qu'il en résulte un affaiblissement de la position juridique du locataire.

Le 19 octobre 2017, la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a donné suite à l'initiative parlementaire, de même que la Commission des affaires juridiques du Conseil des États (CAJ-E) le 21 août 2018. Le 25 septembre 2020, le Conseil national a prolongé le délai de traitement de l'initiative parlementaire jusqu'à la session d'automne 2022.

1.2 Initiative parlementaire 16.459 (Feller)

Le conseiller national Olivier Feller (Groupe libéral-radical, PLR. Les Libéraux-Radicaux) a déposé le 15 septembre 2016 l'initiative parlementaire «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique», par laquelle il demande que l'art. 269d CO soit complété par un quatrième alinéa précisant que, pour la notifi-

¹ RS 220

cation d'une augmentation de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat, une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique est admise.

L'auteur de l'initiative se réfère à l'art. 269d CO, qui fixe les règles à respecter par le bailleur lorsque celui-ci veut augmenter le loyer ou apporter d'autres modifications unilatérales au contrat de bail. Cette disposition prévoit notamment que la communication au locataire doit se faire par écrit au moyen d'une formule officielle agréée par le canton. Dans un arrêt du 8 juillet 2003², le Tribunal fédéral a considéré que la formule officielle visant à notifier une hausse de loyer à un locataire devait être signée à la main, la signature reproduite par un moyen mécanique n'étant suffisante que dans les affaires où, conformément à l'art. 14, al. 2, CO, elle est admise par l'usage. Pour l'initiant, cet arrêt crée une insécurité juridique qui peut être lourde de conséquences. En effet, en l'absence de signature autographe apposée sur la formule officielle, la notification d'une hausse de loyer peut être frappée de nullité.

L'initiative a pour objectif d'autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique au même titre que la signature autographe lors de la notification d'une hausse de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat. La disposition permettra notamment aux propriétaires institutionnels, comme les caisses de pension, et aux gérants d'immeubles d'apposer une signature sous la forme d'un fac-similé sur les formules officielles requises en cas d'augmentation du loyer ou d'autres modifications unilatérales du contrat. Cela diminuera considérablement le travail administratif sans affaiblir d'une quelconque manière les droits des locataires.

Enfin, l'auteur de l'initiative rappelle qu'une proposition analogue avait été présentée le 22 mars 2007 par le conseiller national Rudolf Steiner dans la motion 07.3159 et que, dans son avis du 15 juin 2007, le Conseil fédéral avait admis que l'exigence de la signature apposée à la main constituait un formalisme excessif, l'utilisation de la formule officielle agréée par le canton étant suffisante pour protéger les locataires. La motion avait été classée sans débat parlementaire, l'auteur ayant quitté le Conseil national à la fin de 2007.

La CAJ-N a donné suite à l'initiative parlementaire le 19 octobre 2017, et la CAJ-E le 21 août 2018. Le 25 septembre 2020, le Conseil national a prolongé le délai de traitement de l'initiative parlementaire jusqu'à la session d'automne 2022.

1.3 Travaux préparatoires de la commission

Lors de sa séance du 5 février 2021, la CAJ-N a entamé les travaux en vue de la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires 15.455 Egloff «Empêcher les sous-locations abusives», 16.458 Vogler «Majoration échelonnée de loyer. Non aux formulaires inutiles», 16.459 Feller «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique» et 18.475 (Merlini) Markwalder «Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure». Elle a alors décidé de les regrouper en vue d'organiser une seule procédure de consultation pour trois avant-

² Arrêt du TF 4C.110/2003.

projets d'acte séparés. Dans sa séance du 24 juin 2021, la CAJ-N a mis au net les trois avant-projets et s'est déterminée comme suit lors des votes sur l'ensemble: elle a approuvé le projet 1 (sous-location) par 12 voix contre 9 et 2 abstentions, le projet 2 (règles de forme) par 13 voix contre 2 et 8 abstentions et le projet 3 (résiliation pour besoin propre) par 13 voix contre 9. Le 20 août 2021, elle a donné son aval au rapport explicatif et décidé d'ouvrir la procédure de consultation.

La commission a été épaulée dans ses travaux par l'Office fédéral du logement (OFL).

2 Procédure de consultation

2.1 Introduction

Les avant-projets mis en consultation et le rapport explicatif portaient sur les quatre initiatives parlementaires suivantes: «Empêcher les sous-locations abusives», «Majoration échelonnée de loyer. Non aux formulaires inutiles», «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique» et «Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure». Les trois premières initiatives prévoient une révision du droit du bail dans le CO, tandis que la dernière vise en plus une modification du code de procédure civile (CPC)³.

En raison de l'unité de matière, du stade de la procédure et d'un souci de simplification du processus législatif, les adaptations visées par ces quatre initiatives parlementaires ont fait l'objet d'une même procédure de consultation. Toutefois, trois avant-projets ont été envisagés, chacun avec le libellé adapté des articles à réviser.

Le 6 septembre 2021, la CAJ-N a lancé la consultation relative aux avant-projets visant la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires 15.455 n Iv. pa. Egloff «Empêcher les sous-locations abusives», 16.458 n Iv. pa. Vogler «Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles», 16.459 n Iv. pa. Feller Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique», 18.475 n Iv. pa. (Merlini) Markwalder «Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure». La consultation a pris fin le 6 décembre 2021 et a donné lieu à 64 avis, dont 60 argumentés.

2.2 Avant-projet mis en consultation

2.2.1 Admissibilité d'une signature reproduite par des moyens mécaniques (art. 269d, al. 4, CO)

L'avant-projet prévoyait de compléter la deuxième partie du CO, qui régit les diverses espèces de contrats. En ce qui concerne les dispositions du droit du bail, l'art. 269d CO relatif aux augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur était complété par un nouvel al. 4, en vertu duquel une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique était désormais admise pour

³ RS 272

la communication d'une augmentation de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat. Une prescription spécifique devait ainsi être créée, qui constituerait une *lex specialis* au regard de l'art. 14, al. 2, CO.

L'avant-projet renonçait à n'admettre la signature en fac-similé que pour les augmentations de loyer ou adaptations du montant des acomptes pour frais accessoires. Il était donc au diapason des interventions parlementaires déposées à ce sujet. L'admissibilité de la signature reproduite par un moyen mécanique pour toutes les communications du bailleur au sens de l'art. 269d CO devait apporter de la clarté et éviter les problèmes d'interprétation. En outre, l'avant-projet avait pour objectif de diminuer considérablement la charge administrative. Par ailleurs, les droits du locataire ne devaient pas être affectés. La signature en fac-similé suffisait à éviter toute incertitude quant à l'identité de l'auteur de la déclaration.

Admettre la signature en fac-similé pour la communication d'augmentations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur revenait à lui donner la même valeur qu'une signature manuscrite.

2.2.2 Forme écrite pour la communication d'une augmentation de loyer selon un échelonnement convenu (art. 269d, al. 5, CO)

Le nouvel art. 269d, al. 5, CO soumis à consultation disposait qu'en cas d'augmentation du loyer selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffisait, si bien qu'il n'était plus nécessaire de recourir à la formule officielle. Le but était d'assouplir une prescription de forme qui comporte un certain risque pour le bailleur. En effet, un vice de forme peut avoir des effets juridiques considérables pour la partie qui fait la déclaration.

L'avant-projet s'attaquait donc à l'obligation, critiquée dans la jurisprudence, de recourir à la formule pour la notification d'augmentations de loyer selon un échelonnement convenu.

2.3 Résultats de la consultation

2.3.1 Avant-projet dans son ensemble

En tout, 32 prises de position ont été formulées concernant l'avant-projet dans son ensemble: 18 participants à la consultation se sont prononcés positivement sur le projet, du moins sur le principe, tandis que les quatorze autres sont restés neutres.

Sept cantons (ZH, BE, BS, GR, SH, TI, ZG) ont formulé une appréciation globale du projet concernant les règles de forme. Tous ont approuvé les modifications soumises et salué les adaptations du CO proposées. Parmi les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, le Parti écologiste suisse (PES) et Le Centre se sont montrés favorables à l'avant-projet dans son ensemble. Une seule association faitière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national, l'Union des villes suisses (UVS), s'est exprimée sur l'avant-projet dans son ensemble, et son avis

est favorable. Une organisation faîtière de l'économie au niveau national (USAM), la seule également à se prononcer, a approuvé le projet.

Au total, huit autres organisations intéressées se sont exprimées sur la proposition dans son ensemble. Cinq d'entre elles, à savoir HabitatDurable, la Chambre genevoise immobilière (CGI), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), l'Association Immobilière Suisse (AIS) et les Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (WBG Schweiz), ont fait bon accueil à la proposition; les trois autres, soit l'Association suisse des locataires (ASLOCA), la Dachverband der regionalen Mieterinnen- und Mieterverbände in der Deutschschweiz (MVD) et l'Associazione Svizzera Inquilini – Sezione delle Svizzera Italiana (ASI-SSI), en ont simplement pris connaissance.

Le Centre patronal (CP) et la Fédération suisse des bourgeoisies et corporations (SVBK), deux associations non officiellement invitées à participer à la consultation, se sont exprimés favorablement, tandis que les onze associations suivantes ont indiqué avoir pris acte de la proposition: Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise), Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne), ASLOCA neuchâteloise, Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, La Tour-de-Peilz et environs), Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV BE), Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt (MV BS), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg (MVDF), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau (MV RG Emmental-Oberaargau), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland (MV RG Thun-Oberland) et Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV ZH).

2.3.2 **Art. 269d, al 4, CO (signature en fac-similé)**

Au total, 30 prises de position ont été formulées explicitement en rapport avec l'art. 269d, al. 4, CO concernant la signature en fac-similé: 29 participants à la consultation se sont prononcés positivement sur cette partie de l'avant-projet, contre une prise de position négative.

Douze cantons (ZH, AG, BS, FR, GE, GR, LU, NW, OW, SO, TI, VD) se sont prononcés sur l'art. 269d, al. 4, CO concernant la signature en fac-similé, et tous y sont favorables. Le PLR. Les Libéraux-Radicaux (PLR) et l'Union démocratique du centre (UDC), les deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale qui se sont exprimés sur l'art. 269d, al. 4, CO, l'approuvent eux aussi.

Une association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national, l'Association des communes suisses (ACS), a pris position sur la signature en fac-similé, qu'elle soutient. L'Union syndicale suisse (USS) est la seule organisation faîtière de l'économie au niveau national à s'être expressément prononcée sur l'al. 4; elle le rejette.

Dix autres organisations intéressées, à savoir la Camera ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF), la CGI, la Fédération romande immobilière (FRI), l'Association

suisse des propriétaires fonciers (HEV), la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP), l'Association suisse des magistrats de l'ordre judiciaire (ASM), l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT), l'USPI, l' AIS, la WBG Schweiz, ont pris position, et elles approuvent toutes l'al. 4.

Les quatre participants à la consultation non invités officiellement qui se sont exprimés sur la disposition relative à la signature en fac-similé y sont favorables; ce sont le CP, la Fédération des entreprises romandes (FER), la SVBK et la Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI).

2.3.3 Art. 269d, al. 5, CO (loyers échelonnés)

Au total, 27 avis ont été formulés sur l'art. 269d, al. 5, CO. Treize participants à la consultation sont favorables à cette disposition, et treize autres y sont défavorables. Un participant exprime une position neutre. Les avis défavorables ont été motivés de différentes manières; dans la plupart des cas, il est demandé de renoncer non seulement à l'obligation d'utiliser une formule, mais aussi, plus largement, à l'exigence de notifier l'augmentation de loyer ou encore d'utiliser la forme écrite.

Dix cantons ont commenté le projet d'art. 269d, al. 5, CO. Huit d'entre eux (ZH, AG, BS, GE, GR, LU, OW, TI) ont expliqué qu'ils approuvaient, sur le fond, l'abandon de la formule en cas d'échelonnement des loyers, tout en liant parfois leur accord à des propositions d'adaptation. VD a justifié sa position neutre en faisant valoir qu'il a déjà adopté des dispositions cantonales particulières à ce sujet. SO s'oppose à la proposition, se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui dispose qu'aucune formule ni communication n'est nécessaire dans le cas de loyers échelonnés.

Deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PLR, UDC) se sont exprimés sur cette disposition. Ils s'élèvent l'un et l'autre contre l'obligation d'utiliser la formule officielle et de communiquer la majoration de loyer en cas d'échelonnement du loyer, et rejettent donc la proposition. Une des associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (ACS) s'est exprimée et rejette la disposition pour les mêmes raisons que les partis politiques susmentionnés. L'USS est la seule organisation faîtière de l'économie au niveau national à s'être expressément prononcée sur l'al. 5, qu'elle rejette.

Parmi les autres organisations intéressées, trois (CAFP, ASM, USPI) se montrent favorables au projet, tandis que six autres (CATEF, CGI, FRI, HEV, SVIT, AIS) le rejettent au motif qu'elles sont opposées à toute obligation de communication en cas d'échelonnement des loyers. Deux participants non invités officiellement à la consultation (CP, SVBK) approuvent la disposition proposée; deux autres (FER, VZI) demandent la suppression de l'art. 269d, al. 5, CO, car ils refusent l'obligation de communiquer une majoration de loyer dans le cas de loyers échelonnés.

2.4 Décision de la CAJ-N sur la suite des travaux après la procédure de consultation

Lors de sa séance du 8 avril 2022, la CAJ-N a pris connaissance des résultats de la consultation⁴ (cf. chap. 3) et publié le rapport ad hoc⁵.

Après la discussion par article du 24 juin 2022 relative aux al. 4 et 5 de l'art. 269d CO, la commission a adopté, à l'intention de son conseil, le projet de mise en œuvre des deux initiatives parlementaires par 14 voix pour et 8 abstentions.

3 Présentation du projet

3.1 Admissibilité d'une signature reproduite par des moyens mécaniques (art. 269d, al. 4, CO)

La forme écrite est réglée dans les dispositions générales du CO. En vertu de l'art. 14, al. 2, CO, la signature qui procède de quelque moyen mécanique n'est tenue pour suffisante que dans les affaires où elle est admise par l'usage, notamment lorsqu'il s'agit de signer des papiers-valeurs émis en nombre considérable.

Selon l'interprétation du Tribunal fédéral, l'art. 14, al. 2, CO suppose que le recours à une signature en fac-similé est courant dans les affaires. Il s'agit là d'une question de fait⁶. Pour le Tribunal fédéral, l'art. 14, al. 2, CO constitue une exception à la nécessité de la signature manuscrite, en tant qu'élément essentiel de la forme écrite, pour respecter l'exigence de la forme écrite qualifiée dans la formule officielle⁷.

En considération de la situation présentée ci-dessus, le projet prévoit de compléter la deuxième partie du CO, qui régit les diverses espèces de contrats. En ce qui concerne les dispositions du droit du bail, l'art. 269d CO relatif aux augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur est complété par un nouvel al. 4, en vertu duquel une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique est désormais admise pour la communication d'une augmentation de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat. Une prescription spécifique est ainsi créée, qui constitue une *lex specialis* au regard de l'art. 14, al. 2, CO.

Le projet répond à une proposition déjà formulée aussi bien par des membres de l'Assemblée fédérale que par le Conseil fédéral. Le 6 mai 2004, Georges Theiler, alors député au Conseil national, a déposé la motion 04.3235 «Signature de formules au sujet de l'adaptation des baux à loyer». Dans son avis du 18 août 2004, le Conseil fédéral a proposé le rejet de la motion, car il estimait qu'une telle manière de procéder

⁴ CAJ-N, vendredi 8 avril 2022, 16 h 30, communiqué de presse «Pour une adoption plus simple de l'enfant du conjoint», www.parlament.ch > Organes > Les commissions thématiques > Commissions des affaires juridiques CAJ > Communiqués de presse > CAJ-N > Vendredi 8 avril 2022, communiqué de presse (page consultée le 16 juin 2022).

⁵ Rapport sur les résultats de la consultation, www.fedlex.admin.ch > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2021 > Parl. > Procédure de consultation 2021/91 > Rapport de résultats (page consultée le 29 juillet 2022).

⁶ Arrêt du TF 4C.110/2003 du 8 juillet 2003 consid. 3.5.

⁷ ATF 138 III 401 consid. 2.4.2 p. 406.

était déjà conforme à l'art. 14, al. 2, CO. La motion a été classée le 23 juin 2006, le conseil n'ayant pas achevé son examen dans un délai de deux ans. Rudolf Steiner, alors député au Conseil national, a repris le flambeau en déposant le 22 mars 2007 la motion 07.3159 «Hausses de loyer. Signature en fac-similé», comme en fait d'ailleurs état le développement de l'initiative parlementaire 16.459 «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique», à l'origine du projet. Dans son avis du 15 juin 2007, le Conseil fédéral s'est déclaré prêt à examiner si une révision de l'art. 19 OBLF serait à même de répondre à la requête de l'auteur de la motion. Par contre, il n'approuvait pas l'équivalence entre la signature manuscrite et la signature en fac-similé, raison pour laquelle il a en définitive proposé de rejeter la motion. La motion a été classée le 6 décembre 2007, car son auteur avait quitté le conseil. Le 3 octobre 2008, Esther Egger-Wyss, alors conseillère nationale, a déposé la motion 08.3654 «Hausses de loyer. Autoriser les signatures reproduites par des moyens mécaniques». Dans son avis du 5 décembre 2008, le Conseil fédéral a déclaré judiciaire l'abandon de la signature manuscrite dans les communications concernant des majorations de loyer. En ce qui concerne les autres modifications unilatérales des contrats, il a estimé qu'il convenait d'envisager une approche différenciée, raison pour laquelle il a en définitive proposé de rejeter la motion. Le Conseil national a adopté la motion le 10 mars 2010, tandis que le Conseil des États l'a rejetée le 9 juin 2010.

Dans son message du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs), le Conseil fédéral a proposé, entre autres adaptations, l'introduction de la signature en fac-similé pour les augmentations de loyer et les adaptations du montant des acomptes pour les frais accessoires⁸. Le 25 mai 2009, le Conseil national a décidé de ne pas entrer en matière sur le projet. Le 17 juin 2010, le Conseil des États a pris une décision modifiant le projet du Conseil fédéral. Le 14 septembre 2010, le Conseil national a confirmé sa décision de ne pas entrer en matière sur la révision, ce qui a sonné le glas du projet⁹. Le Conseil fédéral est revenu à la charge dans son message du 27 mai 2015 relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs). Il y proposait essentiellement une obligation générale d'utiliser une formule officielle permettant de communiquer le loyer précédent, mais donnait aussi la possibilité de notifier une augmentation de loyer ou une modification du montant des acomptes pour frais accessoires au moyen d'une signature reproduite par un moyen mécanique¹⁰. Le Conseil national et le Conseil des États ont décidé, respectivement le 8 juin et le 13 septembre 2016, de ne pas entrer en matière sur le projet, si bien que celui-ci est lui aussi resté lettre morte¹¹.

Le projet renonce à la restriction proposée par le Conseil fédéral dans ses messages du 12 décembre 2008¹² et du 27 mai 2015¹³, à savoir de n'admettre la signature en

⁸ FF 2009 311, ici 325 et 341

⁹ Objet 08.081 du Conseil fédéral (CO. Bail à loyer et bail à ferme), 12 décembre 2008, www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20080081 (page consultée le 29 juillet 2022).

¹⁰ FF 2015 3681

¹¹ Objet 15.044 du Conseil fédéral (CO. Droit du bail), 27 mai 2015, www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20150044 (page consultée le 29 juillet 2022).

¹² FF 2009 311, ici 325 et 341

¹³ FF 2015 3681

fac-similé que dans le cas d'une augmentation de loyer ou d'une adaptation du montant des acomptes pour frais accessoires. Il est donc au diapason des interventions parlementaires déposées à ce sujet¹⁴. L'admissibilité de la signature reproduite par un moyen mécanique pour toutes les communications du bailleur au sens de l'art. 269d CO apporte de la clarté et évite les problèmes d'interprétation. En outre, le projet permet de réaliser l'objectif de diminuer considérablement la charge administrative. Par ailleurs, les droits du locataire ne sont pas affectés. La signature en fac-similé permet d'éviter toute incertitude quant à l'identité de l'auteur de la déclaration.

Admettre cette signature pour la communication d'augmentations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur revient à lui donner la même valeur qu'une signature manuscrite.

3.2 **Forme écrite pour la communication d'une augmentation de loyer selon un échelonnement convenu (art. 269d, al. 5, CO)**

3.2.1 **Règle de forme**

L'art. 269c CO énonce les conditions de validité d'une convention prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé: le bail doit être conclu pour une durée minimale de trois ans, le loyer ne doit pas être augmenté plus d'une fois par an, et le montant de l'augmentation doit être fixé en francs. Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail (art. 270d CO). Selon le droit en vigueur, la communication de la hausse de loyer doit s'effectuer au moyen de la formule prévue à cet effet. Le contenu de cette dernière est précisé à l'art. 19, al. 1, OBLF; en vertu de l'art. 19, al. 2, OBLF, il s'applique par analogie lors de la notification d'une hausse de loyer selon un échelonnement convenu.

Dans le champ d'application de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL)¹⁵ anciennement en vigueur, le Tribunal fédéral avait approuvé, sur la base de l'art. 13, al. 1 et 2, de l'ancienne ordonnance du 10 juillet 1972 concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (OMSL)¹⁶, l'obligation d'indiquer au moyen de la formule officielle les augmentations de loyer même dans le cas d'un échelonnement convenu. Cette interprétation était fondée sur le fait que le locataire pouvait contester le loyer lors de chaque majoration prévue selon l'échelonnement convenu¹⁷. La réglementation qui suit l'AMSL et

¹⁴ Motions Theiler du 6 mai 2004 (04.3235 «Signature de formules au sujet de l'adaptation des baux à loyer»), Steiner du 22 mars 2007 (07.3159 «Hausse de loyer. Signature en fac-similé») et Egger-Wyss du 3 octobre 2008 (08.3654 «Hausse de loyer. Autoriser les signatures reproduites par des moyens mécaniques»).

¹⁵ RS 221.213.1

¹⁶ RS 221.213.11

¹⁷ L'ancienne jurisprudence et la situation juridique d'alors sont expliquées dans l'arrêt du TF 4A 450/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.3.3. Il est renvoyé dans ce contexte aux ATF 113 II 299 consid. 2e et 116 II 587 consid. 3a.

l'OMSL prévoit la contestation uniquement en ce qui concerne le loyer initial¹⁸. Et si la contestation du nouveau loyer sur la base de l'art. 270d CO est exclue, l'obligation d'indiquer la hausse au moyen de la formule officielle sous peine de nullité n'a plus de sens aux yeux du Tribunal fédéral. En effet, dans le cas d'un bail prévoyant des hausses de loyer échelonnées, l'obligation pour le bailleur de notifier chacune des majorations convenues au moyen de la formule officielle ne remplit aucune fonction protectrice¹⁹. Selon l'interprétation du Tribunal fédéral, la formule officielle prévue par l'art. 269d, al. 1, CO se rattache étroitement, de par son but, au droit du locataire de contester une majoration du loyer par la voie d'une requête à l'autorité de conciliation. L'art. 269d, al. 1, CO ne peut pas être interprété en ce sens que la notification sur formule officielle est exigée aussi en relation avec les majorations périodiques d'un loyer échelonné. En tant que l'art. 19, al. 2, OBLF vise non seulement les majorations en cours de bail d'un loyer indexé, mais aussi celles d'un loyer échelonné, cette règle restreint indûment la liberté contractuelle aux yeux du Tribunal fédéral. Cette disposition de l'ordonnance apparaît pour ce motif, en rapport avec les loyers échelonnés, contraire au droit fédéral²⁰.

Le projet s'attaque donc à l'obligation, critiquée dans la jurisprudence, de recourir à la formule pour la notification d'augmentations de loyer selon un échelonnement convenu. Il y a déjà eu par le passé des tentatives d'abroger cette obligation concernant les loyers échelonnés. Le contre-projet indirect à l'initiative populaire fédérale «pour des loyers loyaux» prévoyait déjà qu'une communication écrite était suffisante lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu²¹. Toutefois, ce contre-projet a été rejeté lors de la votation populaire du 8 février 2004²². Dans son message du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs), le Conseil fédéral a proposé non seulement d'instaurer un loyer indexé et des loyers comparatifs, mais encore de considérer une communication écrite de la part du bailleur comme suffisante dans le cas d'une augmentation de loyer prévue dans le cadre d'un échelonnement convenu²³. Le 25 mai 2009, le Conseil national a décidé de ne pas entrer en matière sur le projet. Le 17 juin 2010, le Conseil des États a pris une décision modifiant le projet du Conseil fédéral. Le 14 septembre 2010, le Conseil national a confirmé sa décision de ne pas entrer en matière sur la révision, ce qui a sonné le glas du projet²⁴. Dans son message du 27 mai 2015 relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs), le Conseil fédéral proposait une obligation générale d'utiliser une formule officielle permettant de communiquer le loyer précédent lors de la conclusion d'un contrat de bail. En vue d'équilibrer les intérêts, le projet prévoyait que, pour les loyers échelonnés, la

¹⁸ Cf. également message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF **1985** I 1369, ici 1468.

¹⁹ Arrêt du TF 4A_450/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.3.3.

²⁰ Arrêt du TF 4A_124/2019 du 1^{er} novembre 2019 consid. 9.

²¹ FF **2002** 7652, ici 7654 (art. 269g, al. 5, P-CO).

²² FF **2004** 2045

²³ FF **2009** 311, ici 343

²⁴ Objet 08.081 du Conseil fédéral (CO. Bail à loyer et bail à ferme), 12 décembre 2008, www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefit?AffairId=20080081 (page consultée le 29 juillet 2022).

forme écrite suffisait pour notifier des augmentations de loyer²⁵. Le Conseil national et le Conseil des États ont décidé, respectivement le 8 juin et le 13 septembre 2016, de ne pas entrer en matière sur le projet, si bien que celui-ci est lui aussi resté lettre morte²⁶.

Le présent projet vise à mettre en œuvre cette modification proposée à plusieurs reprises. L'inscription au niveau de la loi de la forme écrite pour la communication d'une augmentation de loyer dans le cadre d'un échelonnement convenu exige une adaptation de l'art. 19, al. 2, OBLF dans la mesure où il se rapporte à la formule utilisée pour les loyers échelonnés.

3.2.2 **Autres dispositions en lien avec la notification des hausses de loyer**

L'art. 19, al. 2, OBLF contient non seulement une référence à la forme, mais aussi des prescriptions supplémentaires en lien avec les loyers échelonnés. Ainsi, lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article. Ces deux dispositions ne figuraient pas dans l'OMSL entrée en vigueur le 14 juillet 1972. L'art. 13, al. 2, OMSL prévoyait uniquement que l'al. 1, qui précisait le contenu de la formule, était applicable par analogie²⁷. Plusieurs dispositions de l'ordonnance ont été révisées avec effet au 1^{er} mars 1975, parmi lesquelles l'exigence, concernant les loyers échelonnés, que chaque augmentation ne puisse être communiquée au plus tôt que quatre mois avant l'entrée en vigueur ainsi que la compétence octroyée aux cantons concernant la copie de la convention de loyer²⁸. À cet égard, le libellé de l'actuel art. 19, al. 2, OBLF en vigueur est identique à celui de l'art. 13, al. 2, OMSL.

Selon l'interprétation du Tribunal fédéral, le bailleur n'avait aucune obligation, vu la teneur de l'art. 13, al. 2, OMSL en vigueur avant le 1^{er} mars 1975, de notifier au locataire chaque nouvelle hausse périodique. Avec l'entrée en vigueur de la disposition révisée, chaque nouvelle hausse échelonnée de loyer devait être communiquée, afin que le locataire puisse contester une hausse initialement acceptée. Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a évoqué le cas d'une augmentation de loyer qui ne pouvait plus être justifiée en raison des conditions économiques du moment²⁹. Lorsqu'il s'est

²⁵ FF 2015 3681

²⁶ Objet 15.044 du Conseil fédéral (CO. Droit du bail), 27 mai 2015, www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefit?AffairId=20150044 (page consultée le 28.7.2022).

²⁷ RO 1972 (fascicule n° 28 du 14 juillet 1972) 1590, ici 1593 s.

²⁸ RO 1975 (fascicule n° 06 du 17 février 1975) 173, ici 175.

²⁹ ATF 102 II 349 consid. 2 p. 350.

penché sur le sujet, toute majoration de loyer résultant d'un échelonnement convenu pouvait être contestée, ce qui n'est plus le cas selon le droit actuel³⁰.

L'art. 19, al. 2, OBLF, en renvoyant à l'al. 1, introduit non seulement une prescription de forme pour le bailleur, mais il fixe aussi les modalités à respecter. La réglementation explicite de la forme au niveau de la loi et l'adaptation en conséquence du renvoi figurant à l'art. 19, al. 2, OBLF nécessitent de revoir les autres prescriptions concernant l'échelonnement du loyer. L'initiative parlementaire «Majoration échelonnée de loyer. Non aux formulaires inutiles» vise en premier lieu à simplifier la communication sous l'angle formel. En d'autres termes, les hausses de loyer devront toujours être notifiées sous le nouveau droit. Il s'ensuit que certaines prescriptions liées au droit du bailleur à majorer le loyer ne seront pas obsolètes, même si le but initial n'existe plus. La forme écrite sert à informer le locataire et lui permet de procéder à une comparaison avec la convention de bail initiale.

Conformément à son titre, l'art. 19 OBLF porte sur la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales. Le projet supprime l'obligation d'utiliser une formule pour notifier une hausse de loyer selon un échelonnement convenu. De ce fait, l'obligation de communiquer chaque majoration de loyer et le délai fixé ne sont plus adaptés aux autres exigences figurant à l'art. 19 OBLF, d'où la nécessité de revoir cet article. Cette argumentation s'applique aux autres points réglant les loyers échelonnés. En vertu de la dernière phrase de l'art. 19, al. 2, OBLF, les cantons peuvent décréter que la copie de la convention est admise comme formule reconnue juridiquement. Sept cantons ont fait usage de cette compétence et ont ainsi rendu possible une simplification significative sur le plan formel. Cet avantage se réduit avec le projet, qui prévoit que la forme écrite suffit. En outre, exiger seulement la forme écrite permettrait d'uniformiser la réglementation. Il convient dès lors de déterminer si la copie de la convention de loyer peut encore être considérée comme une simplification par rapport à une simple lettre ou si cette norme doit être biffée. Si cette possibilité doit rester applicable, elle devra vraisemblablement être réglée ailleurs.

4 **Commentaire des articles du projet**

4.1 **Art. 269d, al 4, CO (signature en fac-similé)**

Le nouvel art. 269d, al. 4, CO précise que, pour la communication d'une majoration de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat, une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique suffit.

Cette règle s'applique aux communications concernant les augmentations de loyer, les modifications du montant des acomptes et d'autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur, mais pas à celles relatives aux congés. Elle complète la disposition générale de l'art. 14, al. 2, CO, laquelle prévoit que la signature qui procède de

³⁰ Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1369, ici 1468.

quelque moyen mécanique n'est tenue pour suffisante que dans les affaires où elle est admise par l'usage. La communication d'augmentations de loyer, de modifications du montant des acomptes pour frais accessoires ou d'autres modifications unilatérales du contrat implique l'émission de documents en nombre considérable. Or, jusqu'ici, l'emploi d'une signature en fac-similé dans les communications en question n'était pas admis par l'usage. Le nouvel art. 269*d*, al. 4, CO offre désormais une base légale expresse pour la signature en fac-similé dans des circonstances bien précises.

4.2 Art. 269*d*, al. 5, CO (loyers échelonnés)

Le nouvel art. 269*d*, al. 5, CO prévoit que la forme écrite suffit lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu (art. 269*c* CO). Dès lors que l'échelonnement du loyer a été convenu par les parties et que, notamment, le montant de l'augmentation en francs et la date prévue à cet effet doivent être fixés par écrit (le locataire en est donc informé), il n'y a pas de nécessité de procéder, en plus, à une notification au moyen d'une formule. Par conséquent, si une majoration de loyer est prévue dans le cadre d'un échelonnement convenu, une communication écrite (art. 12 ss. CO) de la part du bailleur sera désormais suffisante.

Aux termes de l'art. 11, al. 1, CO, la validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi. L'art. 11, al. 2, CO précise que le contrat n'est valable que si cette forme a été observée, sous réserve d'une disposition contraire sur la portée et les effets de la forme prescrite. Dans le contexte qui nous occupe, il n'est pas nécessaire de prévoir une autre conséquence juridique, raison pour laquelle le nouvel art. 269*d*, al. 5, CO ne définit pas d'effets qui s'écarteraient du principe général en cas de non-respect de la forme écrite. Dès lors, la communication orale d'une augmentation de loyer prévue selon un échelonnement convenu est nulle³¹. Il en va de même pour la communication de l'augmentation de loyer par courriel, sauf si le bailleur utilise une signature électronique qualifiée reconnue au sens de la loi sur la signature électronique (SCSE)³².

En vertu de l'art. 270*d* CO, le locataire ne peut en principe pas contester des loyers échelonnés pendant le bail, sous réserve de la contestation du loyer initial. Mais une erreur peut s'être glissée dans la lettre du bailleur. Ainsi, l'augmentation de loyer indiquée peut ne pas correspondre à la clause d'échelonnement convenue par les parties; elle doit dès lors pouvoir être contestée. De même, le délai indiqué pour l'adaptation peut avoir été fixé trop tôt, trop tard ou être incorrect.

Si, en pareil cas, le locataire ne réagit pas à la lettre annonçant l'adaptation de loyer, on peut lui objecter, sous certaines conditions, qu'il y a modification consensuelle du contrat de bail et de la clause d'échelonnement.

³¹ La forme écrite est aussi exigée, selon l'art. 257*d*, al. 1, CO, pour la fixation d'un délai de paiement. Un délai de paiement oral ou qui ne répond pas aux exigences de la simple forme écrite reste sans effet, cf. ZK-HIGI/WILDISEN, n° 35 ad art. 257*d*.

³² RS 943.03

5 Mise en œuvre

5.1 Généralités

La mise en œuvre des nouvelles dispositions concernant la forme écrite de la communication des augmentations de loyer prévues dans le cadre d'un échelonnement convenu et l'utilisation de la signature en fac-similé pour communiquer les majorations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat relève au premier chef des parties au bail. Les autorités de conciliation et les tribunaux n'interviennent qu'en cas de litige.

5.2 Adaptation de l'OBLF liée à la modification relative aux loyers échelonnés (art. 269d, al. 5, CO)

L'art. 19, al. 1, OBLF règle le contenu de la formule destinée à communiquer les hausses de loyer et d'autres prétentions unilatérales du contrat. L'al. 2 précise que l'al. 1 s'applique par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un échelonnement convenu. L'inscription explicite dans la loi de la forme écrite pour communiquer les majorations périodiques d'un loyer échelonné exige de modifier en conséquence l'art. 19, al. 2, OBLF.

La modification porte également sur les modalités de la communication. L'art. 19, al. 2, OBLF fixe un délai et exige que toute hausse de loyer fasse l'objet d'une communication. En lien avec l'exigence de la forme écrite, il faut examiner si cette réglementation doit figurer dans le CO ou l'OBLF. L'art. 19 OBLF étant consacré à la formule destinée à communiquer les hausses de loyer, une disposition d'exécution relative à la forme écrite n'y a pas sa place du point de vue de la systématique interne.

En outre, l'art. 19, al. 2, OBLF accorde aux cantons la compétence de décréter que la copie de la convention est admise comme formule. Les sept cantons suivants en ont fait usage:

- Glaris, à l'art. 22, al. 2, de la Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Obligationenrechtes (Zivilgesetzbuch V. Teil) im Kanton Glarus (Einführungsgesetz zum Obligationenrecht, EG OR)³³;
- les Grisons, à l'art. 8, al. 3, de l'Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (EGZOR)³⁴;
- Neuchâtel, à l'art. 5 de la loi d'introduction du code des obligations (LI CO)³⁵;
- Nidwald, à l'art. 8, al. 3, de l'Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (Einführungsgesetz zum Obligationenrecht, EG OR)³⁶;
- Soleure, au § 88, al. 3, de la Sozialverordnung (SV)³⁷;

³³ Sammlung des glarnerischen Rechts GS III B/2/1.

³⁴ Bündner Rechtsbuch BR 210.200.

³⁵ Recueil systématique de la législation neuchâteloise RSN 224.1.

³⁶ Nidwaldner Gesetzessammlung NG 221.1.

³⁷ Bereinigte Gesetzessammlung des Kantons Solothurn BGS 831.2.

- le Tessin, à l’art. 4, al. 4, de la legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d’abitazione e commerciali e di affitto³⁸;
- Uri, à l’art. 4, al. 1, let. b, du Reglement zum Miet- und Pachtrecht im Obligationenrecht³⁹.

6 Relation avec le droit européen

Au sein de l’Union européenne (UE), le droit du bail est l’affaire des différents États membres. La législation en la matière résulte d’une évolution historique propre à chaque pays. Par ailleurs, les comparaisons sont rendues difficiles du fait de l’importance du marché du logement locatif, de la part des logements subventionnés et des mesures appliquées en vue d’encourager la construction de logements, trois éléments qui diffèrent d’un pays à l’autre.

Le 21 janvier 2021, les députés européens ont voté une résolution appelant l’UE à reconnaître l’accès à un logement décent et abordable comme un droit fondamental⁴⁰.

7 Conséquences

7.1 Conséquences pour la Confédération

Le projet n’a pas d’incidence particulière pour la Confédération. Il n’entraîne notamment pas d’effets sur l’état du personnel et les finances.

7.2 Conséquences pour les cantons et les communes, ainsi que pour les centres urbains, les agglomérations et les régions de montagne

Le projet n’a pas d’incidence particulière pour les cantons, les communes, les centres urbains, les agglomérations ou les régions de montagne.

7.3 Conséquences économiques

Les modifications proposées n’ont pas de conséquences sur l’économie.

³⁸ Raccolta delle leggi del Cantone Ticino 222.100.

³⁹ Rechtsbuch des Kantons Uri RB Nr. 9.4222.

⁴⁰ Cf. communiqué de presse du 21 janvier 2021 intitulé «L’accès à un logement décent devrait être un droit fondamental européen, selon les députés», sur www.europarl.europa.eu > Actualité > Salle de presse (page consultée le 29 juillet 2022).

7.4 Conséquences sociales

Les modifications envisagées dans le domaine des loyers échelonnés et de la signature en fac-similé n'ont pratiquement pas de conséquences en matière sociale.

7.5 Conséquences environnementales

Les adaptations proposées n'ont aucune incidence sur l'environnement.

8 Relation avec le programme de la législature et avec les stratégies du Conseil fédéral

Le projet n'a été annoncé ni dans le message du 29 janvier 2020 sur le programme de la législature 2019 à 2023⁴¹, ni dans l'arrêté fédéral du 21 septembre 2020 sur le programme de la législature 2019 à 2023⁴².

9 Aspects juridiques

9.1 Constitutionnalité

Le projet vise à modifier l'art. 269d CO, notamment par l'ajout de nouveaux alinéas. Il se fonde sur l'art. 122, al. 1, de la Constitution (Cst.)⁴³, qui confère à la Confédération la compétence de légiférer en matière de droit civil et de procédure civile. Une partie des dispositions proposées repose sur l'art. 109, al. 1, Cst., selon lequel la Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs et la prolongation du bail pour une durée déterminée.

9.2 Compatibilité avec les obligations internationales de la Suisse

Les adaptations du CO et de l'OBLF visant à mettre en œuvre les initiatives parlementaires sont compatibles avec les obligations internationales de la Suisse.

9.3 Forme de l'acte à adopter

Le projet prévoit de modifier et de compléter des articles en vigueur inscrits au niveau légal. Les adaptations portent sur l'art. 269d CO. En vertu de l'art. 164, al. 1, Cst., les

⁴¹ FF 2020 1709

⁴² FF 2020 8087

⁴³ RS 101

dispositions importantes qui fixent des règles de droit doivent être édictées sous la forme d'une loi fédérale. Les modifications envisagées étant importantes, elles doivent revêtir la forme d'une loi fédérale. L'art. 163, al. 1, Cst. fonde la compétence de l'Assemblée fédérale d'édicter la présente loi. L'acte est sujet au référendum (art. 141, al. 1, let. a, Cst.).

L'actuel art. 269d, al. 1, CO précise que l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Le contenu devant figurer dans la formule destinée à communiquer au locataire les augmentations de loyer et d'autres prétentions unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO est défini à l'art. 19, al. 1, OBLF. L'art. 19, al. 2, OBLF relève que les al. 1 et 1^{bis} s'appliquent par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un indice ou un échelonnement convenus. Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Les cantons peuvent décréter que la copie de la convention est admise comme formule. Le projet prévoit un nouvel alinéa qui considère la forme écrite comme suffisante pour la communication des augmentations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO. Il s'agit d'une disposition importante qui fixe des règles de droit dans la mesure où elle crée une exception à l'obligation du bailleur d'utiliser une formule agréée par le canton pour la communication de l'augmentation de loyer. La modification proposée doit être édictée sous la forme d'une loi fédérale. Or cette nouvelle règle est en contradiction avec l'actuel art. 19, al. 2, OBLF, situation qu'il faudra résoudre par une adaptation de l'ordonnance.

9.4 Frein aux dépenses

L'art. 159, al. 3, let. b, Cst. prévoit que les dispositions relatives aux subventions, ainsi que les crédits d'engagement et les plafonds de dépenses doivent être adoptés à la majorité des membres de chaque conseil s'ils entraînent de nouvelles dépenses uniques de plus de 20 millions de francs ou de nouvelles dépenses périodiques de plus de 2 millions de francs. Le projet ne prévoit ni nouvelles subventions ni nouveaux crédits d'engagement ou plafonds de dépenses. Il n'est donc pas soumis au frein aux dépenses (art. 159, al. 3, let. b, Cst.).

9.5 Délégation de compétences législatives

Le projet n'investit pas le Conseil fédéral ni aucune unité administrative d'une quelconque compétence législative.

Il prévoit de supprimer l'obligation d'utiliser une formule pour communiquer les hausses de loyer prévues selon un échelonnement convenu, ce qui exigera de revoir l'art. 19, al. 2, OBLF. La compétence attribuée à l'exécutif de procéder à cette modification découle de l'art. 253a, al. 3, CO, en vertu duquel le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution.

9.6 Protection des données

Le projet n'a aucune incidence en matière de protection des données.