



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40
www.fr.ch/ce

PAR COURRIEL

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement
Hallwylstrasse 4
3003 Berne

Courriel : recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 24 juin 2024

2024-528

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

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous nous référons à la consultation mentionnée sous rubrique et vous remercions de nous avoir consultés.

Nous avons l'avantage de vous communiquer notre prise de position.

Le Conseil d'Etat partage les préoccupations du Conseil fédéral en ce qui concerne les risques de hausses de loyer des baux en cours et des baux nouvellement conclus. Une augmentation des loyers de 10 % à 15 % entre 2020 et 2026, telle que l'envisage le Conseil fédéral, a des conséquences économiques et sociales importantes, en particulier pour les ménages à faible revenu. En cela, le Conseil d'Etat salue la modification proposée par le Conseil fédéral de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Cette modification est d'autant plus justifiée que les quatre mesures en question, qui visent à exercer un effet modérateur sur les loyers et à accroître la transparence du marché du logement, sont réalisables à court terme et n'agiront vraisemblablement pas comme un frein pour les investissements dans l'offre de logements.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat est favorable à l'ensemble du projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés.

Vous remerciant de nous avoir associé à la consultation, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Jean-Pierre Siggen, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

L'original de ce document est établi en version électronique

Annexe

—

Questionnaire

Copie

—

à la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle, pour elle et le Service du logement ;
à la Chancellerie d'Etat.



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 faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Conseil d'Etat



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. 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^{bis} 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 :

Pas de remarque.

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 ?

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

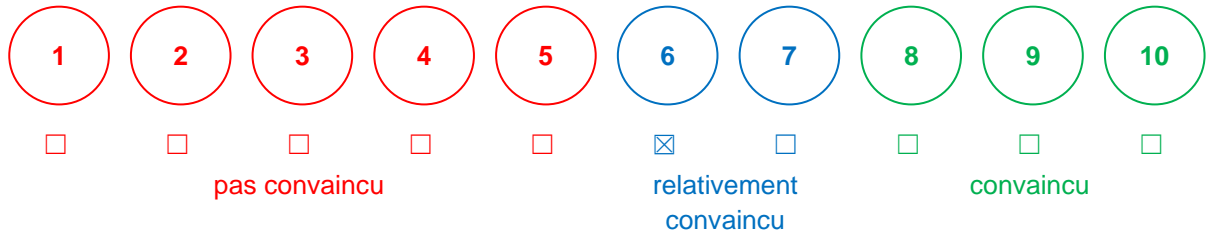
Prise en compte forfaitaire peu pratiquée dans le canton de Fribourg.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

N/A

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 ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

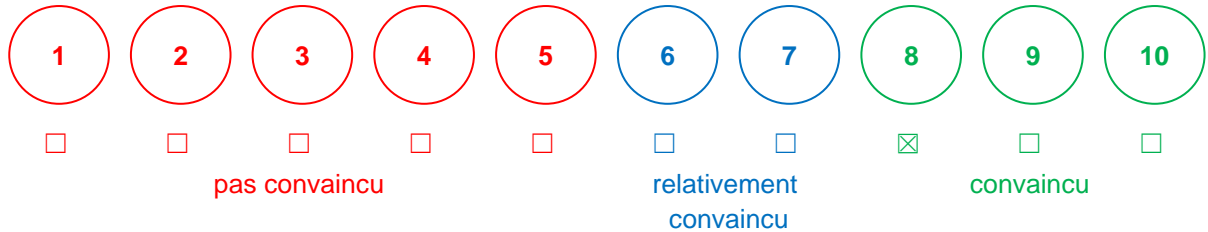
La mesure a un effet modeste, mais tout de même non-négligeable.

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

N/A

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 ?



Remarques spécifiques à la troisième mesure :

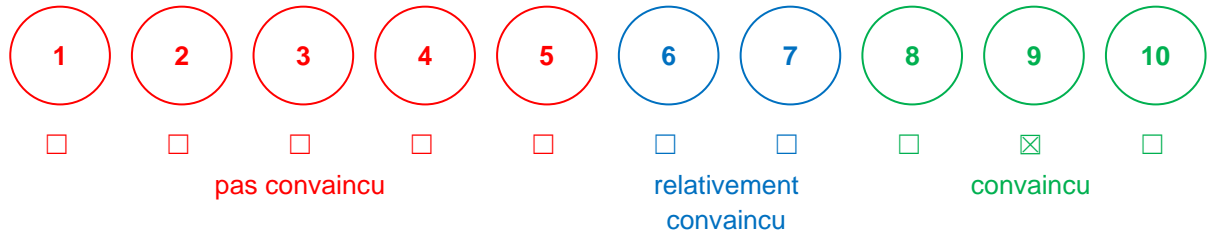
Pas de commentaire particulier.

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

N/A

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 ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Le canton de Fribourg est l'un des cantons où l'utilisation de la formule officielle est actuellement obligatoire. Cette quatrième mesure devrait renforcer l'effet global de cette obligation.

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

N/A

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 :

Pas de commentaire particulier.