



Service de l'économie, du
logement et du tourisme (SELT)
Consultation « Préservation du
Parc locatif »
St-Martin 2
1014 Lausanne

Lausanne, le 18 février 2011

U:\1p\politique_economique\consultations\2011\POL1109.docx/
cch/naf

Avant-projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons bien reçu votre courrier du 2 décembre 2010 relatif au projet mentionné sous rubrique et vous en remercions.

L'avant-projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL) vise à réunir en une seule loi et à harmoniser les prescriptions de deux lois existantes qui règlementent le parc locatif vaudois : la loi sur l'aliénation d'appartements loués (LAAL) et la loi sur la démolition, le transfert et la rénovation (LDTR).

Sur le principe, la CVCI affirme que le droit de propriété est un droit fondamental. Or, forcer les propriétaires immobiliers à demander une autorisation pour transformer, vendre ou louer leur bien est clairement une limitation de ce droit. Par conséquent, nous serions plutôt favorables à l'abrogation simple des deux législations. Cependant, comme il n'y a pas de majorité politique pour ce faire, la réunion et l'harmonisation de ces deux lois nous semblent être un moindre mal. En effet, le système à deux lois est une incohérence législative, une « vaudoiserie » inopportune partagée seulement avec Genève.

Par conséquent, l'avant-projet présenté constitue une amélioration dans la mesure où la réunion en une seule loi conduit à une harmonisation des dispositions et des définitions. Cette loi apporte sur certains points des clarifications salutaires, notamment pour son champ d'application, ainsi que des simplifications procédurales.

De plus, la LPPL introduirait une obligation pour le propriétaire d'informer les locataires en temps opportun et d'une manière appropriée en cas de travaux (Art. 6 al. 2). La CVCI estime que cette disposition n'est pas nécessaire dans le droit cantonal étant entendu que l'obligation d'informer le locataire est déjà prévue d'une part, dans l'Art. 260 al. 2 du Code des obligations et d'autre part, à l'Art. 7 al. 2 du contrat-cadre romand des baux à loyer auquel le Conseil fédéral a donné force obligatoire générale le 25 juin 2008.

Par ailleurs, concernant les travaux à plus-value énergétique, la CVCI rappelle que l'article 14 de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer (OBLF) permet, depuis le 1^{er} janvier 2008, de répercuter ce type de travaux à 100% sur les loyers. Cette disposition vise à encourager les travaux d'assainissement énergétique. Par conséquent et étant donné les objectifs ambitieux du canton en la matière, il ne faut pas limiter la portée de l'OBLF par des mesures cantonales de contrôle du revenu locatif. Par voie de conséquence, la CVCI propose que les dispositions fédérales soient expressément réservées dans le texte de l'art. 14 de la LPPL.

* *
*

En conclusion, la CVCI entre en matière sur cet avant-projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL) qui devrait cependant être amendé dans le sens des remarques ci-dessus. En particulier, les dispositions faisant doublons avec la législation fédérale doivent être supprimées de ce projet de loi.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à ces lignes et vous adressons, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint

Clovis Chollet
Assistant politique