



16.459 - Initiative parlementaire

Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

(déposée le 15 septembre 2016 au Conseil national par le conseiller national Olivier Feller)

1. Enjeux

L'initiative vise à compléter l'article 269d du Code des obligations (CO) de manière à 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.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de donner suite à cette initiative parlementaire.

3. Motifs

L'article 269d CO fixe les règles qui doivent être respectées 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 notification au locataire doit se faire par écrit au moyen d'une formule officielle agréée par le canton.

Dans un arrêt du 8 juillet 2003, 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 elle est admise par l'usage, conformément à l'article 14 alinéa 2 CO.

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 de hausse de loyer peut se retrouver frappée de nullité.

La présente initiative 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.