

17.493 - Initiative parlementaire

Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante
(déposée le 29 septembre 2017 au Conseil national par le conseiller national Hans Egloff)

1. Enjeux

L'initiative a pour objectif de clarifier et de simplifier les critères de comparaison utiles à la détermination des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

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

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

3. Motifs

La loi actuelle (article 269a, lettre a, du code des obligations) indique que « ne sont en général pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». En complément, l'article 11 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) définit les critères de comparaison que sont : « l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». Cette méthode dite « absolue » a été interprétée par le Tribunal fédéral qui, au fil des ans, a introduit de très nombreuses conditions supplémentaires, vidant le texte légal de sa substance.

L'expérience montre ainsi que les parties au contrat de bail sont, le plus souvent, dans l'incapacité de trouver les objets de comparaison en nombre suffisant, ce qui les décourage d'invoquer cette méthode - pourtant centrale - prévue par le législateur. Ce constat péjore la situation, tant des bailleurs que des locataires. Car les locataires doivent aussi, selon les cas, porter le fardeau de la preuve des loyers du quartier ou de la localité.

Dans ce contexte, il est temps de préciser dans la loi, de façon concrète et objective, les critères d'évaluation déterminant le caractère « comparable » de tels ou tels objets. La clarification proposée aura pour conséquence de remettre la méthode au centre des débats, de faciliter le travail du juge au moment d'évaluer les loyers du quartier et de la localité et de circonscrire clairement les exigences demandées aux parties au contrat de bail.

Sur un plan général, dans un domaine aussi important que le droit du bail, les principales règles doivent être fixées non pas par le Tribunal fédéral mais par le pouvoir politique, selon une procédure démocratique. C'est l'objectif légitime que poursuit l'initiative 17.493.