

## Prise de position

### 17.515 – Initiative parlementaire

#### **Rendement abusif. Limiter l'article 270 CO aux cas de pénurie**

(déposée le 13 décembre 2017 au Conseil national par le Conseiller national Philippe Nantermod)

#### **1. Enjeux**

L'initiative vise à modifier l'article 270 CO en ce sens que la contestation du loyer initial est limitée aux marchés en pénurie.

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

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent cette initiative parlementaire.

#### **3. Motifs**

L'article 270 CO prévoit actuellement que le locataire peut, sous certaines conditions, contester son loyer initial s'il estime qu'il est abusif au sens des articles 269 et 269a CO.

Cette disposition s'applique même lorsqu'il n'y a pas de situation de pénurie sur le marché. Il paraît contradictoire de parler de loyer abusif sur des marchés qui ne connaissent pas de pénurie de logement.

Par ailleurs, si l'article 109 alinéa 1<sup>er</sup> de la Constitution fédérale relève que la Confédération doit légiférer notamment en matière de loyers abusifs, encore faut-il les déterminer. Dans la mesure où le marché n'est plus en pénurie, les règles de l'offre et de la demande permettent clairement d'établir des loyers justes, raison pour laquelle une intervention étatique ne se justifie qu'en cas de pénurie.

Cette initiative parlementaire a donc pour objectif de resserrer le champ d'application des dispositions sur les loyers abusifs, constatant qu'une intervention de l'Etat ne se justifie que dès lors qu'il existe une pénurie de logements.