

16.458 - Initiative parlementaire (Vogler Karl). Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles

16.459 - Initiative parlementaire (Feller Olivier). Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

1. Enjeux

La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a déposé, le 24 juin 2022, un projet de mise en œuvre des deux initiatives parlementaires citées en titre.

L'initiative 16.458 demande d'abandonner le formalisme actuellement en vigueur en privilégiant la forme écrite pour notifier les majorations échelonnées de loyer et d'en finir avec l'obligation faite au bailleur d'utiliser une formule officielle de notification de hausse de loyer. Cette initiative est mise en œuvre au travers de l'adjonction d'un alinéa 5 à l'article 269d du Code des obligations (CO).

L'initiative 16.459 vise 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. Cette initiative est mise en œuvre au travers de l'adjonction d'un alinéa 4 à l'article 269d du CO.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'accepter l'alinéa 4 à l'article 269d du CO.

En revanche, la FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter l'alinéa 5 à l'article 269d du CO.

3. Motifs

L'article 19, alinéa 2, de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) indique que, lorsqu'une hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur.

Cette exigence de communication préalable a été considérée par le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 1^{er} novembre 2019 (ATF 4A_124/2019, consid. 9), comme allant au-delà du texte légal. En effet, l'article 269c du Code des obligations, qui porte sur les loyers échelonnés, ne prévoit aucune obligation de communication préalable des majorations de loyer.

Or, au travers de l'alinéa 5 proposé, on réintroduirait une exigence de communication préalable alors que la récente jurisprudence du Tribunal fédéral ne l'impose pas. Certes, cette communication préalable se ferait sous la forme écrite (et non plus sur une formule officielle). Il n'en demeure pas moins que la communication préalable redeviendrait obligatoire alors que le Tribunal fédéral n'impose pas une telle obligation.

A titre subsidiaire, nous proposons de formuler l'alinéa 5 de la manière suivante : « Les majorations de loyer prévues dans un convention au sens de l'article 269c ne sont soumises à aucune exigence de communication préalable ».