

Commission des affaires juridiques du
Conseil national
Madame
Sonja Maire
Palais fédéral
3003 Berne

Lausanne, le 3 octobre 2017 OF/st

***Consultation publique. 13.426 Iv.pa. Renouvellement tacite des contrats de services.
Améliorer l'information et la protection des consommateurs et des consommatrices***

Madame,

La Fédération romande immobilière (FRI) a pris connaissance du projet mentionné en titre et souhaite vos transmettre ses déterminations.

La FRI est une organisation faitière de défense des propriétaires en Suisse romande. Elle prendra dès lors position uniquement sur les aspects du projet qui concernent son champ d'action.

Les commissions des affaires juridiques des deux conseils ont donné suite à l'initiative parlementaire 13.426 déposée par le conseiller national Mauro Poggia avant d'être reprise par le conseiller national Roger Golay.

Afin de mettre en œuvre cette initiative, la commission des affaires juridiques du Conseil national a rédigé une nouvelle disposition destinée à être insérée dans la loi fédérale contre la concurrence déloyale, qui a la teneur suivante : « Lorsqu'un consommateur est lié par une clause contractuelle contenue dans des conditions générales prévoyant que le contrat restera en vigueur à l'expiration de la durée convenue si le consommateur ne le dénonce pas avant le délai fixé, l'autre partie doit l'informer avant la première prolongation de la relation contractuelle de la date d'expiration de la relation contractuelle, de la date jusqu'à laquelle la relation contractuelle restera en vigueur si le consommateur ne le dénonce pas dans les délais ainsi que la date de communication de la dénonciation ».

Le rapport explicatif rédigé par la commission des affaires juridiques du Conseil national précise, à la page 12, que la nouvelle disposition s'appliquerait également aux contrats de bail.

La FRI s'oppose vigoureusement à ce que la nouvelle disposition s'applique aux contrats de bail :

1. L'auteur de l'initiative parlementaire 13.426 a expressément exclu, dans son développement, l'application de la mesure préconisée aux contrats de bail. La FRI est surprise que la commission des affaires juridiques propose d'aller au-delà du cadre fixé par le texte de l'initiative parlementaire qu'elle est chargée de concrétiser.
2. Il est curieux d'assimiler le locataire à un « consommateur ».
3. Le bail à loyer est un type de contrat particulier, qui est réglementé de façon spécifique afin de tenir compte de l'ensemble des enjeux politiques, économiques, juridiques et sociaux en présence. Il paraît difficile d'appliquer au contrat de bail une nouvelle règle de protection des consommateurs sans déstabiliser le subtil édifice légal en place.
4. Il existe en droit du bail des règles spécifiques de protection des locataires. L'article 272 du code des obligations prévoit, par exemple, que le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou de durée indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'article 264 du code des obligations autorise le locataire, moyennant le respect de certaines conditions, à restituer de façon anticipée la chose louée, c'est-à-dire sans observer le délai ou l'échéance du congé.
5. L'article 266, alinéa 1, du code des obligations précise que lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Cela signifie qu'il n'y a, en l'état, aucune obligation pour le locataire de dénoncer le contrat de bail de durée déterminée pour éviter que celui-ci continue de s'appliquer au-delà de la durée convenue. L'application au contrat de bail de la nouvelle règle imaginée par la commission des affaires juridiques du Conseil national aurait dès lors un côté absurde.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller