

17.511 - Initiative parlementaire

Consolider la lutte contre les loyers abusifs

(déposée le 13 décembre 2017 au Conseil des Etats par le conseiller aux Etats Didier Berberat)

1. Enjeux

L'initiative vise à supprimer les conditions mentionnées dans le code des obligations auxquelles les locataires peuvent contester le loyer initial.

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

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

3. Motifs

En droit actuel, selon l'article 270, alinéa 1, du code des obligations, tout locataire peut contester son loyer initial dans les trente jours qui suivent la réception de la chose louée aux conditions suivantes :

- s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la pénurie sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux ; ou
- si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au loyer précédent.

La contestation du loyer initial est une règle atypique en droit des contrats. Selon certains, elle constituerait même une restriction à la liberté contractuelle et une violation du principe « pacta sunt servanda ». Cette règle permet en effet à l'une des parties (le locataire) de remettre en question une clause particulière du contrat du bail (celle relative au loyer) après avoir signé le contrat et pris possession de la chose louée.

Soucieux de protéger le locataire contre les loyers abusifs sans pour autant remettre en cause l'essentiel du principe « pacta sunt servanda », le législateur fédéral a décidé, à la fin des années huitante, de n'autoriser la contestation du loyer initial qu'à certaines conditions. La réglementation actuellement prévue à l'article 270, alinéa 1, du code des obligations est donc le résultat d'un compromis politique.

Il serait déraisonnable de défaire aujourd'hui, comme le propose l'initiative 17.511, le compromis politique intervenu à la fin des années huitante en supprimant purement et simplement les conditions actuellement prévues à l'article 270, alinéa 1, du code des obligations pour la contestation du loyer initial. Il convient, au contraire, de préciser la portée de ces conditions, comme le propose l'initiative parlementaire 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ».