

Rue du Midi 15
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch
mail@fri.ch

Conseil national
Commission des affaires juridiques (CAJ-N)
3003 Berne

Lausanne, le 2 avril 2024/OF

Consultation concernant deux révisions du droit du bail :

- **Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**
- **Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions. Nous vous prions de trouver notre prise de position ci-dessous.

1. Contexte

La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a décidé, lors de sa séance du 16 novembre 2023, de mettre en consultation un avant-projet de révision du droit du bail. Cet avant-projet vise à mettre en œuvre deux initiatives parlementaires déposées par l'ancien conseiller national Hans Egloff. La première initiative, déposée le 16 juin 2016, est intitulée « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limité aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ». La seconde initiative, déposée le 29 septembre 2017, s'intitule « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante ».

2. Enjeux

2.1. Contestation du loyer initial

L'avant-projet mis en consultation prévoit que le locataire peut contester le loyer initial en cas de pénurie ou lors d'une augmentation sensible du loyer pour autant qu'il démontre simultanément qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.

L'avant-projet comprend une variante, qui prévoit que le locataire qui conteste le loyer initial en raison d'une augmentation sensible de loyer n'a pas à démontrer simultanément qu'il s'est trouvé acculé par la nécessité. En revanche, si le locataire invoque la pénurie, il devra simultanément démontrer la nécessité personnelle ou familiale.

2.2. Loyers du quartier ou de la localité

En vertu de l'art. 269a, lettre a, du Code des obligations, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier doit être établie au moyen de cinq objets comparables quant à l'emplacement, la dimension, l'état, l'équipement et l'année de construction, une preuve qu'il est souvent difficile, voire impossible d'apporter.

L'avant-projet vise à faciliter l'administration de la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier dès lors qu'il suffira de trois objets pour établir la comparaison et que le juge pourra compenser selon son appréciation les propriétés manquantes en tenant compte de propriétés différentes de l'objet loué. En outre, certains critères seront catégorisés et les statistiques établies par la branche immobilière seront admises comme preuve.

Une variante est proposée, qui supprime la possibilité donnée au juge de compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés.

3. Position de la FRI

3.1. Contestation du loyer initial

La FRI soutient l'avant-projet tout en marquant sa préférence pour la version principale.

La modification proposée renforce le principe du respect du contrat (*pacta sunt servanda*) et limite le droit de contestation aux cas qualifiés qui présentent à la fois un élément objectif établissant une certaine probabilité de convenir d'un loyer abusif et un élément subjectif démontrant l'existence d'une situation de contrainte individuelle lors de la conclusion du bail.

3.2. Loyers du quartier ou de la localité

La FRI soutient l'avant-projet tout en marquant sa préférence pour la version principale.

La modification proposée codifie la jurisprudence du Tribunal fédéral tout en cherchant à faciliter l'administration de la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.

La variante supprime la marge d'appréciation du juge dans le processus d'évaluation de l'état et de l'équipement des logements susceptibles d'être comparés. Cela va à l'encontre de l'objectif de simplification de l'administration de la preuve poursuivi par la réforme.

Sur le plan juridique, la FRI invite la CAJ-N à préciser la portée de la notion de « construction » utilisée à l'article 269a, alinéa 2, lettre a. Est-ce que les rénovations lourdes doivent être assimilées à une « construction » ou non ?

Par ailleurs, la FRI recommande à la CAJ-N de définir, à l'article 269a, alinéa 2, lettre b, les notions de « propriété » et de « caractéristique ». En effet, à la lecture du texte juridique, on ne saisit pas d'emblée la signification de ces deux notions. Si l'on comprend que l'état et l'équipement sont deux « critères » qui doivent être évalués à l'aide de trois « catégories », on ne saisit guère ce qu'est une « propriété » pouvant manquer à une « caractéristique ».

3.3. Question formelle

Comme les conditions auxquelles le loyer initial peut être contesté n'ont pas de lien matériel avec l'administration de la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier, nous proposons à la CAJ-N de scinder les deux réformes en deux actes juridiques distincts. Cela permettra à celles et ceux qui, par hypothèse, ne sont favorables qu'à l'un des deux projets de pouvoir se prononcer en toute liberté.

Notons d'ailleurs que l'initiative relative à la contestation du loyer initial a été soutenue par 18 voix contre 6 au sein de la CAJ-N en juin 2017 et par 7 voix contre 5 et 1 abstention au sein de la CAJ-E en décembre 2018. Alors que l'initiative concernant les loyers usuels dans le quartier ou la localité a été soutenue par 13 voix contre 8 et 2 abstentions au sein de la CAJ-N en juillet 2018 et par 6 voix contre 4 et 3 abstentions au sein de la CAJ-E en novembre 2018. Cela témoigne d'appréciations différenciées concernant les deux objets.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé également en format word et pdf à :

- VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch