

## 16.451 - Initiative parlementaire

### **Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité.**

(déposée le 16 juin 2016 au Conseil national par le conseiller national Hans Egloff)

#### 1. Enjeux

L'initiative propose de modifier l'article 270 al.1 CO en limitant la faculté du locataire de contester son loyer initial aux cas dans lesquels le bail a été conclu par nécessité.

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

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent l'initiative parlementaire, sous réserve d'une modification rédactionnelle (voir infra).

#### 3. Motifs

En droit actuel, 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 augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au loyer précédent.*

La jurisprudence du Tribunal fédéral admet qu'en cas de pénurie de logements, le locataire peut contester son loyer initial indépendamment de toute contrainte de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.

Dès lors, dans les cantons où sévit la pénurie de logement, ce seul constat permet - presque mécaniquement - une contestation du loyer initial, quand bien même le locataire ne se trouve pas dans une situation de contrainte personnelle ou familiale lui imposant la conclusion du bail.

Il convient dès lors d'amender le texte actuel de l'article 270 al.1 CO en imposant au locataire qui entend contester son loyer initial de prouver qu'il s'est trouvé acculé à contracter par nécessité personnelle.

Si nous partageons sans équivoque l'objectif de la présente initiative parlementaire, nous proposons un texte, légèrement amendé, qui nous paraît plus apte à atteindre le but légitime recherché :

#### Art 270 CO

##### Al.1

*« Lorsque le locataire, contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269 a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :*

*let a*

- en cas de pénurie sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux, ou*

*let b*

- si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer ».*