



17.459 Initiative parlementaire

Pour des loyers sans rendement initial abusif.

(Déposée le 15 juin 2017 au Conseil national par le conseiller national Carlo Sommaruga).

1. Enjeux

L'initiative propose de modifier l'article 270 al. 1 CO en abrogeant purement et simplement les conditions permettant la contestation du loyer initial, créant ainsi le principe d'un droit de contestation inconditionnel.

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

La FRI et l'USPI Suisse s'opposent vigoureusement à cette initiative parlementaire.

3. Motifs

Selon le Code des obligations, le loyer initial peut être contesté dans le 30 jours suivant la réception des locaux, dès lors que l'une des conditions alternatives suivantes est remplie :

- si le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation 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 faculté offerte au locataire de contester le loyer initial est une particularité du droit du bail et tire sa justification du fait que la partie locataire, souvent considérée comme étant la partie faible au contrat, doit être protégée en cas de contrainte personnelle ou familiale de conclure un bail.

Une initiative Egloff 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", déposée le 16 juin 2016, propose d'amender le texte actuel de la loi en imposant au locataire qui entend contester son loyer initial de prouver qu'il s'est trouvé acculé à conclure le bail par nécessité personnelle. Nous souscrivons pleinement à ce principe.

En abandonnant toute condition à la contestation du loyer initial, la présente initiative va manifestement trop loin, en protégeant des locataires dont le besoin de protection n'est pas avéré et qui ont conclu un bail sans pression particulière.

Le but de la contestation du loyer initial est de lutter contre les abus de loyer lorsque le locataire est en position manifeste de faiblesse. La présente initiative est une entorse inadmissible à la liberté contractuelle et au respect de la signature apposée en toute connaissance de cause et sans pression.