

23.423 - Initiative parlementaire

Pour une répartition équitable du dommage en cas de défaut de la chose louée sans faute des parties au contrat

(déposée le 17 mars 2023 au Conseil national par le conseiller national Baptiste Hurni)

1. Enjeux

L'enjeu de cette initiative parlementaire est d'étendre la notion de défaut aux situations dans lesquelles des locaux d'habitation ou commerciaux ne peuvent pas être utilisés, sans faute du locataire ou du bailleur, à la suite d'une décision d'autorité.

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

La présente initiative fait largement écho à la problématique de fermeture des commerces, ordonnée par le Conseil fédéral, durant la pandémie COVID-19. Il est question, selon son titre même, de considérer de telles fermetures imposées par l'autorité comme un défaut de la chose louée et d'accorder aux locataires une réduction de loyer « appropriée ».

Le moment semble mal choisi à l'heure où le Tribunal fédéral devrait, dans un proche avenir, trancher cette question fort disputée au sein de la doctrine. A noter que les tribunaux cantonaux ont jusqu'à présent donné majoritairement raison à la partie bailleresse, en niant le caractère défectueux des locaux loués dans le cas d'une fermeture forcée des magasins et autres établissements publics.

Enfin, nous ne pouvons cautionner le fait que l'autorité doive compenser à l'avenir tout ou partie du dommage ainsi causé au bailleur (perte locative). Il serait plus approprié, le cas échéant, que le mécanisme de dédommagement concerne l'autorité étatique et le locataire, par le biais d'une aide ciblée et spécifique.

Au surplus, il est douteux de vouloir comparer et traiter indistinctement les fermetures de commerces intervenues dans le cadre de la récente pandémie et les difficultés potentielles dans l'approvisionnement énergétique de notre pays.