

Prise de position

22.418 - Initiative parlementaire

Contrats de bail de durée déterminée. Un mécanisme pour lutter contre la fraude en période de pénurie (déposée le 17 mars 2022 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'initiative parlementaire a pour but de prévoir un mécanisme complexe et formaliste censé lutter contre la fraude lors de la conclusion d'un bail d'habitation de durée déterminée.

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 parlementaire.

3. Motifs

La loi permet aux parties au bail de conclure un bail à loyer de durée déterminée ou indéterminée. Ainsi, un bail est dit de durée déterminée lorsqu'il prend fin, sans résiliation, à l'expiration d'une date convenue. La rédaction d'un bail de durée déterminée n'est soumise à aucune condition.

Les tribunaux ont eu l'occasion, ces dernières années, de requalifier un contrat de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée lorsque le locataire a pu mettre en évidence la volonté du bailleur d'empêcher le locataire de bénéficier des règles protectrices contre les loyers abusifs, sans pouvoir justifier, de façon convaincante, cette pratique.

Les tribunaux jouent ainsi pleinement leur rôle en prohibant les rares abus de bailleurs au comportement manifestement contraire aux règles de la bonne foi.

L'initiative parlementaire renverse le principe constitutionnel de lutte contre les abus, présumant dorénavant abusive toute durée déterminée de bail, sauf justification expresse du bailleur sur une nouvelle formule officielle rendue obligatoire et remise au locataire dans un délai d'une semaine dès la remise des clés.

La formule en question devrait contenir la date d'expiration du bail ainsi que le motif qui sous-tend la durée déterminée du bail, deux éléments qui apparaissent, dans la grande majorité des cas, dans le bail proprement dit.

Si le bailleur ne respecte pas ces règles, le bail serait considéré comme ayant été conclu pour une durée indéterminée, sauf si le bailleur peut prouver qu'il ignorait, sans sa faute, l'existence de la formule concernée et de l'obligation de l'utiliser. A cet égard, on peut se demander si ce principe - que nous contestons - ne devrait pas s'appliquer à l'ensemble des formules officielles en vigueur. Ainsi, en toute logique, une résiliation ou une augmentation de loyer notifiée sans formule officielle serait valable si le bailleur peut prouver qu'il est, sans sa faute, ignorant de son caractère obligatoire.

L'initiative parlementaire prévoit, dans les faits, une contestation du loyer initial en deux étapes. Alors que le loyer initial d'un bail de durée déterminée peut faire l'objet d'une contestation, au sens de l'article 270 CO, le texte prévoit que lorsque le bail est reconduit tacitement ou a fait l'objet d'un accord entre parties pour en repousser l'échéance, le renouveler ou annuler la clause de durée déterminée, un nouveau bail est présumé conclu à l'échéance du premier. Cela obligerait le bailleur à notifier une seconde formule de notification du loyer initial, strictement identique à la première, ouvrant la voie à une seconde période de contestation du loyer initial de trente jours.

Enfin, l'initiative parlementaire prévoit que si la formule de notification du caractère déterminé de la durée du bail n'est pas utilisée, le loyer initial peut être contesté en tout temps, quand bien même la formule de notification du loyer initial, dûment remplie, aurait été jointe au bail.

Nous nous opposons fermement à cette initiative parlementaire, véritable « usine à gaz », qui présume du caractère abusif de tout bail à loyer de durée déterminée et instaure l'usage obligatoire d'une nouvelle formule officielle en matière de droit du bail.

Lausanne, le 24 février 2023 / JA

Renseignements complémentaires :

Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71

Thomas Schaumberg, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59

(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)