



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**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)**

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

**Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)**

**Monsieur Frédéric Dovat**

**Rte du Lac 2**

**1094 Paudex**

**Case postale 1215 à 1001 Lausanne**

**Important :**

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.

Monsieur le Président de la Commission des affaires juridiques du Conseil national,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui  Non  Pas de réponse

#### Remarques :

Ces projets de modifications du code des obligations mettent en œuvre les deux initiatives parlementaires 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 » et 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ».

Selon le droit actuel (art. 270 du code des obligations (CO)), le locataire peut contester son loyer initial, indépendamment de toute contrainte de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. En effet, il suffit d'une pénurie de logements pour permettre au locataire de contester le loyer initial. Ainsi, dans les cantons où sévit la pénurie de logement, ce seul constat permet - presque mécaniquement - une contestation du loyer initial, alors même que le locataire ne se trouve pas dans une situation de contrainte personnelle ou familiale lui imposant la conclusion du bail.

Une telle situation n'est pas acceptable, ce d'autant plus que la possibilité de contester le loyer initial est une grave atteinte à la liberté contractuelle, en particulier au principe contractuel du respect de la parole donnée (pacta sunt servanda). La révision envisagée est donc opportune et permet de cibler la protection aux locataires vraiment contraints, pour des raisons personnelles (situation financière délicate, etc.) ou familiale, de conclure un contrat de bail. Il est actuellement choquant qu'un locataire, disposant de moyens financiers suffisants pour assumer le loyer initial convenu et ayant conclu le contrat de bail sans de quelconque contrainte, puisse bénéficier d'une telle protection.

En matière de lutte contre les loyers abusifs, l'actuel article 269a lettre a CO prévoit que « ne sont en général pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». En outre, l'article 11 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) définit les critères de comparaison que sont : « l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». Cette méthode dite « absolue » a été interprétée par le Tribunal fédéral de manière très restrictive, de sorte qu'il est très difficile pour le bailleur ou le locataire de se prévaloir de cette méthode de comparaison des loyers du quartier. Ainsi, la révision envisagée apporte des précisions opportunes afin que les parties au contrat de bail puissent effectivement faire valoir cette méthode.

Par ailleurs, nous relevons que ces deux révisions portent sur des thématiques indépendantes l'une de l'autre. En effet, la mise en œuvre de la révision 16.451 concerne les conditions pour contester le loyer initial et la révision 17.493 concerne les conditions pour se prévaloir de la méthode portant sur les loyers comparatifs du quartier dans le cadre d'une contestation ultérieure du loyer, soit durant le contrat de bail. Ces révisions doivent donc être traitées de manière distincte dans le cadre de deux projets législatifs indépendants.

Par conséquent, l'USPI Suisse soutient ces révisions, plus précisément la version mettant en œuvre les initiatives parlementaires et rejette la non-entrée en matière de la minorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national ainsi que les variantes.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### Remarques :

Comme expliqué ci-dessus, l'USPI Suisse soutient la version mettant en œuvre les initiatives parlementaires, rejette la proposition de la minorité de la Commission ainsi que les variantes.

Concernant la modification de l'article 269a CO, il est judicieux de prévoir la possibilité pour le juge de compléter, cas échéant, les propriétés manquantes des caractéristiques des logements comparables. D'ailleurs, une telle possibilité concrétise l'article 4 du code civil (CC) prévoyant que le juge applique les règles du droit et de l'équité, lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de se prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs.

S'agissant de la modification de l'article 270 CO, il ne fait pas de sens d'exiger, dans la variante, que le locataire soit dans une situation de contrainte personnelle pour contester le loyer initial uniquement en cas de pénurie de logements. Cette contrainte doit aussi être exigée, comme il est prévu dans la version de mise en œuvre de l'initiative parlementaire, pour les cas où le loyer initial a sensiblement augmenté par rapport au précédent loyer.

#### **Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

##### *Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

#### **Article 270 al. 1 let a et al. 1bis CO**

Le projet de révision prévoit la teneur suivante de l'art. 270 al. 1 let a CO, à savoir que « *lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, 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 : s'il y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou*

*L'alinéa 1 bis a la teneur suivante : « Le locataire doit en outre démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ».*

Selon le droit actuel, l'article 270 al. 1 let a et b CO prévoit que « *lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, 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 : s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ; ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b)*».

Cette révision vise à exiger que le locataire soit dans une situation de contrainte personnelle ou familiale afin de pouvoir contester le loyer initial. Cette exigence s'appliquerait tant dans le cas où il y a une pénurie de logement ou de locaux commerciaux (art. 270 al. 1 let. a CO) que dans le cas où le bailleur aurait sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). La possibilité de contester le loyer initial est une entorse importante au principe contractuel de pacta sunt servanda. Par ailleurs, cette contestation n'aboutit pas à la résiliation du contrat de bail, mais au

maintien de celui-ci, avec toutes les prestations convenues, à savoir l'usage d'un logement ou d'un local, pour un loyer inférieur à celui initialement convenu. Autrement dit, le locataire peut obtenir les mêmes prestations convenues avec le bailleur, mais avec un loyer moindre que celui initialement convenu. A l'instar de la nourriture, le logement est un bien de première nécessité et toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. Cela étant dit, cette possibilité de contestation du loyer initial doit être ciblée sur les locataires se trouvant dans une situation de contrainte personnelle. A défaut, la protection n'est pas justifiée et abusive. En effet, il n'est pas acceptable qu'un locataire ayant une situation financière et personnelle qui lui permette de prendre en charge le loyer initial convenu puisse le remettre en cause.

Le Tribunal fédéral (ATF 142 III 442, consid. 3) confirme qu'il suffit, pour le locataire, de démontrer une situation de pénurie sur le marché, afin de contester le loyer initial, peu importe s'il se trouve dans une situation de contrainte personnelle. Il en va de même pour l'augmentation sensible du loyer. En effet, les conditions actuelles de la contestation du loyer initial sont alternatives. Autrement dit, le droit actuel permet à une partie d'obtenir, pour un prix moindre, les prestations initialement convenues, indépendamment de sa situation personnelle, ce qui n'est pas admissible et ouvre la porte aux abus.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 let. a	Il reprend une partie du droit actuel. La contestation du loyer initial peut donc être évoquée alternativement en cas de pénurie de logement ou en cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent loyer. <u>Nous soutenons cette disposition.</u>	
Art. 270 al. 1bis	Cette disposition est nouvelle et permet, à juste titre, de cibler la protection relative à la contestation du loyer initial aux locataires qui ont en vraiment besoin, à savoir les locataires contraints de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. Autrement dit, seul ce locataire pourrait contester le loyer initial en cas de pénurie de logement ou en cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent. Cette condition de contrainte personnelle deviendrait donc cumulative. <u>Nous soutenons cette disposition.</u>	

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 let. a	Dans cette variante, la condition de contrainte personnelle ou familiale pour conclure le contrat de bail serait exigée cumulativement uniquement en cas de pénurie sur le marché du logement et des locaux commerciaux. En cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent, le locataire pourrait donc contester le loyer initial sans devoir avoir été contraint de conclure le bail pour des raisons personnelles ou familiales. Une telle situation n'est pas opportune et offre une protection à des locataires qui sont au bénéfice d'une situation financière et personnelle leur permettant d'assumer un loyer initial convenu supérieur au précédent, ce qui n'est pas acceptable.	

**Autres remarques :**

-

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

L'USPI Suisse soutient la version qui met en œuvre l'initiative parlementaire, et rejette la variante. La contestation du loyer initial est une atteinte importante à la liberté contractuelle et à la garantie de la propriété privée. La possibilité de contester le loyer initial doit donc être ciblée et réservée aux locataires qui sont, pour des raisons personnelles ou familiales, contraints de conclure le contrat de bail. Il est injuste et abusif d'offrir une telle protection à des locataires qui disposent de moyens financiers leur permettant d'assumer le loyer initial convenu et qui n'étaient pas contraints de conclure le bail en raison de leur situation familiale. Aussi, cette condition d'être contraint de conclure le contrat de bail doit être requise cumulativement en cas de pénurie de logement et en cas d'augmentation sensible du loyer initial par rapport au précédent. Par ailleurs, l'exigence de démontrer une situation de contrainte est proportionnée et relativement aisée à démontrer.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

**Article 269a al. 2 et 3 CO**

La révision permettra, tant au locataire qu'au bailleur, de pouvoir faire valoir effectivement les loyers comparatifs dans le cadre d'une procédure de contestation de loyer. Actuellement, il est très difficile, voire impossible, de se prévaloir du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier.

Selon le droit actuel, l'article 269a let. a CO prévoit que « ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». L'article 11 OBLF précise cette disposition et prévoit que « les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO, sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'art. 269a let. a CO peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (al. 2). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en compte (al. 4) ».

La jurisprudence actuelle est très restrictive en exigeant cinq objets comparables et très pointilleuse quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En outre, seules les statistiques officielles doivent être prises en compte.

La révision de l'article 269a CO reprend en partie l'article 11 OBLF, assouplit la jurisprudence en matière d'année de construction et clarifie l'application des critères de l'état et l'équipement. Elle laisse une marge d'appréciation au juge qui pourra compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés, ce qui permettra d'établir plus facilement la comparaison. Enfin, elle prévoit uniquement trois objets comparables au lieu des cinq objets exigés par la jurisprudence actuelle et les statistiques de la branche seront également admises comme preuve, ce qui simplifiera l'administration de la preuve et réduira la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux.

Ainsi, l'USPI Suisse soutient la version mettant en œuvre l'initiative parlementaire et rejette la variante.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 2 let. a CO	La phrase introductive de l'article 269a al. 2 reprend l'article 11 al. 1 OBLF. Le chiffre 1 de la lettre a assouplit la jurisprudence du Tribunal fédéral qui exige que des immeubles datant des deux premières décennies du vingtième siècle soient comparables sous l'angle de l'année de construction. En	

	<p>admettant comparables des choses louées dans des bâtiments construits avant 1930 pour les choses louées dans des bâtiments construits avant 1930, cette révision tient compte, à juste titre, qu'ils appartiennent à la même période de construction. Le chiffre 2 de la lettre a reprend la jurisprudence actuelle de la Haute Cour qui a jugé qu'une différence de plus de vingt ans ne permettait en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 136 III 74 consid. 3.2.1). Aussi, <u>nous soutenons cette disposition.</u></p>	
<p>Art. 269a al. 2 let. b CO</p>	<p>Quant à la lettre b de cette disposition, elle fixe les règles d'appréciation des critères de l'état et de l'équipement à l'aide de trois catégories (simple, bon, très bon), le juge ayant le pouvoir d'apprécier s'il convient de compenser des propriétés manquantes par des propriétés différentes. Cette nouvelle règle clarifie et facilite l'application des critères de l'état et de l'équipement. Actuellement, il est très difficile de trouver suffisamment d'objets loués par différents bailleurs qui sont entièrement identiques. Il y a toujours des différences et l'identification détaillée de l'équipement et de l'état des objets comparables nécessite un travail disproportionné. Le pouvoir d'appréciation du juge permettra de faciliter les comparaisons et permet d'ailleurs de concrétiser l'article 4 CC qui impose au juge d'appliquer les règles du droit et de l'équité lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u></p>	
<p>Art. 269a al. 2 let. c CO</p>	<p>Quant à la lettre c de cette disposition, le fait de permettre d'apporter une statistique établie par la branche comme preuve et pas uniquement une statistique officielle facilitera également les comparaisons, ce d'autant plus que de telles statistiques existent depuis de nombreuses années. <u>Nous</u></p>	

	<u>soutenons donc cette disposition.</u>	
Art. 269a al. 3 CO	Le fait de démontrer le caractère usuel des loyers à l'aide de trois objets comparables, contre cinq exigés par la jurisprudence, simplifie l'administration de la preuve et réduit la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u>	

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 2 let. b	La variante se distingue uniquement par le fait que le juge ne pourrait pas compenser selon son appréciation les propriétés manquantes pour certaines caractéristiques. Or, il est essentiel que le juge puisse procéder à une telle compensation de manière à faciliter les comparaisons.	

**Autres remarques :**

-

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Comme expliqué ci-dessus, actuellement il est très difficile, voire impossible, de se prévaloir du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier et ce, tant pour le locataire que pour le propriétaire. La jurisprudence exige des objets loués pratiquement identiques, alors qu'il y a, en pratique, toujours des différences.



La version mettant en œuvre l'initiative parlementaire précise et assouplit l'administration de la preuve. Elle facilitera les comparaisons et réduira la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux.

Enfin, il est essentiel que le juge puisse compenser, selon son appréciation, les propriétés manquantes pour certaines caractéristiques, en prenant en compte des propriétés différentes, supplémentaires ou de valeur supérieure, ce qui simplifiera les comparaisons et ne fait que concrétiser l'article 4 CC. A défaut d'une telle marge d'appréciation, le risque est grand que les parties n'arrivent pas à fournir des objets suffisamment comparables et échouent dans l'administration des preuves, ce qui rendrait inapplicable l'article 269a let. a CO.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, à l'assurance de notre haute considération.

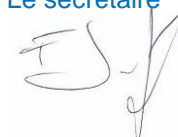
**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le président



Philippe Nantermod

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Paudex, le 26 mars 2024

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**