

*Chers collègues, chères collègues,  
Mesdames, Messieurs,*

Ces derniers temps, plusieurs interventions ont été déposées pour demander des révisions ponctuelles du droit du bail. L'Association Immobilière Suisse (AIS) suit cette évolution de près. Elle estime que des corrections doivent être apportées sur plusieurs points, notamment sur des sujets pour lesquels la pratique s'est éloignée de la volonté initiale du législateur. Dans ce contexte, l'AIS soutient en particulier les deux initiatives parlementaires 16.451 et 17.493 (Egloff). Toutes deux abordent des questions concrètes : Dans quelles circonstances le loyer initial doit-il être contesté ? Et comment rendre à nouveau praticable le critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ? La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) voit ici aussi un besoin de réforme et a chargé l'administration de présenter différentes variantes de mise en œuvre. Le Conseil national doit donc décider, conformément à la proposition de la CAJ-N, d'une prolongation du délai de deux ans. Prenez connaissance de notre dernière lettre de session pour savoir pourquoi nous, l'Association Immobilière Suisse, soutenons les deux initiatives parlementaires et la prolongation du délai.



Je vous souhaite une session d'hiver réussie, ainsi que de joyeuses fêtes et mes meilleurs vœux pour la nouvelle année. Merci pour votre intérêt et votre engagement.

Daniel Fässler  
Président de l'AIS  
Conseiller aux Etats

## Bonne foi dans le droit du bail

*Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité – Initiative parlementaire 16.451 (Egloff)*

**CN, vendredi 16 décembre**

Si les locataires se voient contraints de conclure un contrat de location par nécessité ou en raison des conditions du marché locatif local, ils peuvent contester le loyer initial auprès de l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant la prise en possession du bien loué. Il en va de même si le loyer initial a considérablement augmenté par rapport à ce qu'il était précédemment pour le même bien loué. Cette volonté du législateur est de plus en plus mise à mal dans la pratique, et ignorée avec l'arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2016 (4A\_691/2015). Aujourd'hui, les loyers initiaux peuvent être contestés dès lors qu'il existe une « pénurie de logements » dans une région – que cette pénurie ait été un facteur causal ou non pour la conclusion du contrat. Les obstacles à une contestation du loyer initial ont ainsi été considérablement réduits. Le principe du respect des contrats est de plus en plus ébranlé.

L'initiative parlementaire 16.451 (Egloff) a pour objectif d'adapter l'art. 270, al. 1, let. a, CO de manière à limiter la contestation du loyer initial aux cas où une situation de contrainte personnelle existe de manière effective, est prouvée et a été un facteur causal pour la conclusion du contrat. Une

### Aperçu des affaires importantes pour la session d'hiver de 2022

#### CONSEIL DES ETATS

- 21.476 Initiative parlementaire Sommaruga. Révision périodique des rendements locatifs immobiliers afin d'assurer la conformité juridique  
CE, 14 décembre  
**AIS : Rejeter**

#### CONSEIL NATIONAL

- 21.469 Initiative parlementaire Badran. Soumettre les rendements locatifs des logements à des contrôles périodiques afin de garantir le respect de la loi  
CN, date à définir  
**AIS : Rejeter**
- 21.471 Initiative parlementaire Töngi. Coûts des travaux de rénovation. Réduire les taux de répercussion sur les loyers pour les adapter à la réalité  
CN, date à définir  
**AIS : Rejeter**
- 16.451 Initiative parlementaire 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  
CN, 16 décembre  
**AIS : Oui pour la prolongation du délai**
- 17.493 Initiative parlementaire Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante  
CN, 16 décembre  
**AIS : Oui pour la prolongation du délai**

« pénurie de logement » non définie par la loi et reposant uniquement sur des enquêtes statistiques ne doit pas suffire à justifier une contestation.

Le 10 novembre, la CAJ-N s'est prononcée en faveur d'une prolongation de deux ans du délai de mise en œuvre de l'initiative parlementaire soutenue par les deux commissions juridiques. Parallèlement, l'administration a été char-

gée de présenter différentes variantes de mise en œuvre. L' AIS salue la démarche et se prononce en faveur d'une prolongation du délai.

**L' AIS vous recommande :**

■ De suivre la CAJ-N et d'accepter la prolongation du délai pour la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 (Egloff).

## Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante

*Initiative parlementaire 17.493 (Egloff)*

**CN, vendredi 16 décembre**

Selon l'article 269a CO, les loyers sont considérés comme non abusifs lorsqu'ils se situent dans l'intervalle des loyers usuels par localité ou par quartier. La loi ne précise toutefois pas comment déterminer les loyers usuels par localité ou par quartier, raison pour laquelle ce critère n'est guère appliqué dans la pratique. La jurisprudence actuelle et les critères fixés au niveau réglementaire sont la raison pour laquelle la volonté du législateur n'est pas appliquée.

L'initiative parlementaire Egloff 17.493 veut ancrer dans la loi les critères nécessaires à la mise en œuvre des loyers usuels par localité et par quartier. Il serait par exemple question de préciser que, pour déterminer les loyers usuels par localité ou par quartier, il faudrait prendre en compte les loyers d'immeubles comparables au bien loué en termes

de situation, de surface, d'équipement, d'état et de période de construction.

Le 10 novembre, la CAJ-N s'est aussi prononcée en faveur d'une prolongation d'une durée de deux ans de l'initiative parlementaire soutenue par les deux commissions juridiques. Parallèlement, l'administration a été chargée de présenter différentes variantes de mise en œuvre. L' AIS soutient l'initiative parlementaire et approuve la prolongation du délai demandée par la CAJ-N.

**L' AIS vous recommande :**

■ De suivre la CAJ-N et d'accepter la prolongation du délai pour la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 (Egloff).

## Événement de session AIS : Report au 1<sup>er</sup> mars 2023

C'est avec grand plaisir que nous vous aurions accueilli le soir du 5 décembre pour notre événement de session. En raison des séances du soir imprévisibles au Conseil national et au Conseil des États, nous devons malheureusement annuler l'événement. Merci pour votre compréhension.

Nous vous invitons à participer à cet événement lors de la session du printemps 2023. Nous vous invitons à réserver dès aujourd'hui le midi du 1<sup>er</sup> mars 2023. Dr Urs Hausmann, conférencier, jettera un éclairage sur des discussions et interventions d'actualité en matière de droit du bail du point de vue de l'économie nationale, et donc de la politique économique. Il répondra à la question de savoir quelles seraient les conséquences d'éventuelles révisions du droit du bail – pour les investisseurs/-euses, les bailleur/-esses et les locataires.

### Save the Date

**Mercredi 1<sup>er</sup> mars 2023, Restaurant zum Äusseren Stand, salle Empire, Berne**

■ Dès 12h30

Apéro et déjeuner

■ 13h15

Mot de bienvenue par Daniel Fässler, Président de l' AIS, Conseiller aux États AI

■ 13h20

**Le droit du bail des locaux commerciaux et d'habitation du point de vue de l'économie et de la politique économique**

Urs Hausmann, Dr oec. HSG et Dr iur. HSG