

Prise de position

20.4518 - Motion

Compléter la formule officielle de résiliation du bail et celle de modification/hausse du loyer pour mieux protéger les locataires

(déposée le 16 décembre 2020 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'enjeu consiste à procéder à deux ajouts aux articles 9 et 19 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) en vue d'imposer sur les formules officielles de résiliation du bail, de hausse de loyer et de notification de nouvelles prétentions la mention de deux éléments supplémentaires :

- le nom, le prénom et le domicile du bailleur ou sa raison sociale et son siège (ci-dessous : I) ;
- le fait qu'en cas de colocation, tous les colocataires doivent faire valoir leurs droits (ci-dessous : II).

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent le rejet de cette motion.

3. Motifs

I.

La protection du locataire est sans commune mesure avec celle octroyée à tout autre justiciable, quel que soit le domaine du droit. Ainsi, toute résiliation de bail ou hausse de loyer doit être notifiée par formule officielle agréée par le canton, comprenant les dispositions topiques relatives à une contestation de la prétention notifiée ainsi que les adresses des commissions de conciliation.

Le fait de devoir indiquer sur une formule officielle le nom et l'adresse du bailleur, respectivement sa raison sociale et son siège, est fort discutable dans la mesure où cela remettrait clairement en cause le principe légitime de protection de la sphère privée du bailleur. Certains d'entre eux ne souhaitent ainsi pas que leur identité soit dévoilée à l'occasion de la signature d'un bail à loyer, préférant mettre en lumière l'identité d'un représentant dûment mandaté, telle une régie immobilière.

L'identité du bailleur peut de surcroît être facilement obtenue auprès du Registre foncier, le locataire bénéficiant d'un intérêt reconnu à recevoir, à moindre coût, telle information. Dite information est aussi facilement accessible pour les permanents de l'association de défense des locataires.

En outre, la modification de l'article 19, alinéa 1, OBLF impliquerait que telle indication soit également mentionnée sur la formule de notification du loyer initial - en vertu de son alinéa 3 -, ce qui paraît totalement disproportionné. La présente motion omet de mentionner cette conséquence.

II.

L'indication selon laquelle, en cas de colocation, tous les colocataires doivent faire valoir leurs droits en annulation du congé, demande de prolongation, contestation d'une hausse de loyer ou autres prétentions, va manifestement trop loin.

Non seulement ces mises en garde alourdiraient et rendraient complexe le libellé même des dites formules officielles, mais cela ouvrirait la porte à d'autres demandes notamment de la part de la partie bailleresse.

Le droit du bail et la procédure civile sont complexes et il paraît illusoire de vouloir tout « baliser ». Dans ce contexte, l'adage « *le mieux est l'ennemi du bien* » prend ici tout son sens !

Lausanne, le 28 mai 2021 / JA/PA

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)