

Pourquoi rejeter l'initiative parlementaire Egloff qui anéantit la contestation du loyer ?

1. Le droit de contester un loyer abusif et l'initiative Egloff

Selon le droit actuel, les locataires peuvent contester le loyer initial, quand ce dernier a sensiblement augmenté, si les locataires ont été contraints de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la pénurie de logements. L'initiative parlementaire Egloff 16.451 réduirait excessivement cette possibilité : toute contestation exigerait un état de nécessité personnelle ou familiale. Cela limiterait drastiquement la protection individuelle contre les abus, telle qu'instaurée par la loi. Les locataires doivent pouvoir agir contre des loyers exagérés, qu'ils soient dans la détresse ou non.

La disposition actuelle a aussi un effet préventif socio-économique, en invitant les bailleurs à la prudence lors de la fixation du loyer et en atténuant les hausses à la relocation. La possibilité de contester un loyer initial remplit ainsi une fonction préventive pour l'ensemble du marché locatif. Elle évite de nombreux abus potentiels et aide à freiner la croissance générale des loyers. Il faut consolider la lutte contre les abus sans la soumettre à conditions, comme le demande le conseiller aux Etats Didier Berberat dans son initiative 17.511.

2. La Constitution oblige la Confédération à lutter contre les abus

La Constitution oblige la Confédération à légiférer « afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs » (art. 109, al. 1 Cst. féd.). La disposition ne fait d'ailleurs aucune différence entre loyer initial et loyer en cours de bail, et on peut se demander si les conditions posées à l'art. 270 du Code des obligations assurent une protection suffisante contre les abus, au sens de l'article constitutionnel. Limiter davantage la contestation du loyer initial attenterait au mandat prescrivant des dispositions légales contre les loyers abusifs, au sens de l'art. 109, al. 1 Cst. féd.

3. La loi permet de contester le loyer initial dans les trente jours

La législation sur les loyers abusifs entend empêcher que le bailleur tire un rendement excessif de la chose louée, au détriment du locataire (principe du loyer couvrant les frais). Si la contestation du loyer initial a toujours été discutée, elle est partie intégrante du droit du bail depuis longtemps. Le Conseil fédéral constatait déjà à raison dans les années 70 que les hausses les plus fortes ont lieu lors du changement de locataires et que supprimer

le droit de contester le loyer ouvrirait le champ aux bailleurs pour des augmentations abusives.

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses war zwar immer wieder umstritten, doch schon lange Bestandteil des Mietrechts. Zu Recht hielt der Bundesrat schon in den 1970er Jahren fest, dass die massivsten Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel vorgenommen würden und bei einer Abschaffung der Anfechtungsmöglichkeit eine Lücke entstehen würde, die den Vermietern die Festsetzung von missbräuchlichen Mietzinserhöhungen ermöglichen würde

Voici l'article 270 actuel du Code des obligations :

Contestation du loyer – demande de diminution du loyer initial

1 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 :

a. 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 ; ou

b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

En supprimant la contestation possible du loyer pour cause de pénurie d'habitations et de hausse sensible du loyer, l'initiative de Hans Egloff réduit démesurément les moyens d'agir contre les abus trop fréquents.

4. L'initiative parlementaire démantèle la protection des locataires

Les règles sont d'ailleurs les mêmes, qu'il s'agisse d'un contrat de bail en cours ou d'un nouveau contrat. Sur le marché du logement, les abus persistants ont convaincu depuis longtemps le législateur de protéger les locataires. Selon les constats de l'ASLOCA, trop de grandes majorations ne se basent sur aucun investissement ni travaux de rénovation des bailleurs. La possibilité de contester le loyer est donc un moyen de correction, pour prévenir et réduire les hausses excessives de loyer.

L'initiative du conseiller national Hans Egloff (UDC, ZH) veut abolir la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, qui permet de contester le loyer en cas de pénurie de logements ou de hausse du loyer initial. L'initiative péjorerait gravement la situation des locataires, notamment la classe moyenne, qui ne pourraient plus contester des augmentations abusives, sans pouvoir attester d'une nécessité personnelle ou familiale comme l'exigeait la pratique des tribunaux zurichois.

5. L'exigence de nécessité personnelle entraîne bureaucratie et insécurité

Bien que l'initiative parlementaire veuille en faire la seule condition pour contester un loyer, la notion de nécessité personnelle ou familiale n'est pas clairement définie par la loi.

Si elle devient le critère unique, des querelles juridiques vont s'enchaîner pour déterminer si la contestation remplit la condition nécessaire, en instance de conciliation puis devant le tribunal. Il appartiendra donc aux juges de définir précisément cette notion de nécessité. Il y aura plus de bureaucratie et davantage d'insécurité du droit.

6. Les loyers initiaux sont peu contestés en pratique

Les contestations portent sur des majorations fortes de loyer surtout. Il faut donc maintenir la condition d'une hausse sensible du loyer, la plus fréquente dans les faits.

D'ailleurs, les locataires ne contestent qu'avec retenue des loyers, fixés le plus souvent de bonne foi. Mais les cas portés en commissions de conciliation, certes peu nombreux, démontrent qu'il existe des abus graves, contre lesquels il faut pouvoir agir sans égard à la situation personnelle du locataire.

Parmi quelque 300'000 ménages locataires qui déménagent à l'année en Suisse, seul 0,3% (925) ont contesté le loyer initial auprès des autorités de conciliation en 2015. Cette faible proportion montre que les locataires courageux n'interviennent qu'en cas de hausses importantes, et que de nombreux bailleurs réduisent alors le loyer, ne pouvant justifier la majoration.

7. Un feu vert à tous les excès

En refusant la transparence du loyer précédent en été 2016, le Parlement fédéral a repoussé une petite amélioration du droit du bail. La classe moyenne ne comprendrait pas que l'on réduise drastiquement le seul moyen d'agir face aux abus, malgré la pénurie qui se poursuit dans les zones urbaines. La majorité locataire du pays pourrait le vivre comme un affront. De nombreux citoyennes et citoyens le percevraient comme un feu vert à tous les excès en matière de loyers. Pour éviter une nouvelle guerre du logement, il importe de rejeter l'initiative 16.451 et de renoncer aux conditions mentionnées à l'art. 270, au sens de l'initiative parlementaire 17.511 du conseiller aux Etats Berberat.

Berne, janvier 2018 PZ