



SIMON CHATAGNY  
Avocat  
ASLOCA Fribourg

## Contestation avec effet immédiat

Dans un cas de contestation de loyer dans le canton de Fribourg, le bailleur, devant se justifier de la hausse, a préféré renoncer directement et repasser au loyer précédent.

Dans le courant du mois de mars 2021, un locataire fribourgeois a conclu un contrat de bail à loyer d'habitation portant sur un appartement de trois pièces, propriété d'une grande assurance, ce pour un loyer mensuel net de 1150 francs. Informé du fait que l'absence de formule de fixation du loyer initial ne l'empêchait nullement de se renseigner sur le montant du loyer du précédent locataire, il demanda à la gérance de lui communiquer le montant du loyer précédent. Quelques jours plus tard, la gérance l'informa que son prédécesseur s'acquittait d'un loyer mensuel net de 806 francs seulement. Il demanda alors à la régie de lui transmettre les motifs

de cette importante hausse de loyer. Il lui fut répondu que ladite augmentation était motivée par une adaptation de son loyer aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Considérant que cette hausse était abusive, le locataire en question a contesté son loyer initial par-devant la Commission de conciliation compétente, ce avec l'aide d'un avocat-conseil de l'ASLOCA.

### Au bailleur de se justifier

C'est ici le lieu de préciser que, selon la jurisprudence, la preuve du caractère abusif du loyer initial incombe au locataire. Toutefois, lorsque le bailleur motive le loyer initial par référence aux loyers du quartier et que ledit loyer initial

contesté est supérieur de plus de 10% à celui du précédent locataire, le loyer est présumé abusif et c'est alors au bailleur qu'il appartient de renverser cette présomption en produisant des exemples comparatifs en nombre suffisant. Or, si le Tribunal fédéral se contente de seulement cinq exemples comparatifs, il se montre rigoureux s'agissant des critères de comparaison. Ainsi, cette contre-preuve est difficile à apporter pour un bailleur.

### La gérance renonce très rapidement

En l'occurrence, dans le cas de ce locataire fribourgeois, la gérance n'a même pas tenté de justifier son augmentation de loyer devant la Commission de conciliation. Considérant certainement qu'elle ne parviendrait pas à produire les cinq exemples comparatifs exigés par la jurisprudence, elle s'est en effet directement adressée au locataire pour lui annoncer qu'elle renonçait à la hausse de loyer et qu'elle acceptait dès lors de ramener le loyer initial net de l'appartement au niveau de celui du précédent locataire, à savoir 806 francs par mois!

### Contestation très utile

Cet heureux exemple constitue une parfaite illustration de l'utilité de contester son loyer initial lorsque cela est possible. Certes, les bailleurs se montrent parfois plus combatifs. Il n'en demeure pas moins que pareilles contestations permettent souvent aux locataires d'obtenir des baisses de loyer significatives.



N'hésitez donc pas à consulter l'ASLOCA afin d'obtenir toutes informations utiles au sujet des conditions auxquelles un loyer initial peut faire l'objet d'une contestation!



Il suffit parfois de hausser le ton pour obtenir une baisse de loyer immédiate...