



Ville de Lausanne

Municipalité

case postale 6904 – 1001 Lausanne

Union des Villes Suisses
Monsieur Martin Flügel
Directeur
Monbijoustrasse 8
Case postale
3001 Berne

dossier traité par LEA
notre réf. IdAff 481687- A.1/2024/25 - sm
votre réf.

Lausanne, le 21 mars 2024

Consultation CO (droit du bail) : loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier

Monsieur le Directeur,

Votre demande adressée le 16 janvier 2024 au Secrétariat municipal de la Ville de Lausanne, relative à la procédure de consultation mentionnée en titre, à laquelle la Commission des affaires juridiques du Conseil national CAJ-N a invité l'Union des villes suisses à participer, nous est bien parvenue et a retenu toute notre attention.

La Ville de Lausanne s'oppose fermement aux deux initiatives parlementaires, pour les raisons suivantes :

1. Initiative parlementaire 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 »

De manière générale, il convient de rappeler que la contestation du loyer initial n'est pas un outil fréquemment utilisé par les locataires. Même dans une ville comme Lausanne, où la pénurie est sévère depuis des dizaines d'années, les autorités de conciliation estiment à environ 3% des loyers nouvellement notifiés qui sont contestés. Dans le Canton de Vaud, les rapports d'activité du corps préfectoral démontrent que seules 20% des affaires portées devant les commissions de conciliation se poursuivent devant le Tribunal des baux. Ce dernier estime également à 80% les litiges dont il est saisi qui seront conciliés en cours de procédure.

Ainsi, dans une région à forte pénurie, comme l'agglomération lausannoise, ce ne sera qu'à peine plus d'un loyer nouvellement notifié sur mille qui sera *in fine* jugé par le Tribunal des baux.

Rappelons également que la jurisprudence fédérale en matière de contestation du loyer initial s'est drastiquement durcie pour les locataires ces dernières années et il devient compliqué pour un locataire non assisté par un mandataire qualifié de faire valoir ses droits et d'obtenir un loyer juste.

Ceci étant exposé, l'avant-projet présenté dans cette première initiative parlementaire durci considérablement les conditions dans lesquelles le locataire peut contester le loyer initial puisqu'il devra démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle



ou familiale, et - condition cumulative - qu'il y a pénurie sur le marché local ou que le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au précédent loyer.

La contestation du loyer initial deviendrait dès lors plus difficile encore qu'elle ne l'est actuellement. Il reviendra en outre aux tribunaux de se prononcer sur la notion indéterminée de « nécessité personnelle et familiale ». Au vu de la tendance exprimée dans les récentes jurisprudences fédérales, il est fort à parier que cette démonstration soit quasi impossible. La liberté de déménager par convenance ou par simple envie de changement ne pourra dès lors plus s'exercer qu'au prix fixé unilatéralement par le bailleur.

Cette initiative ne fera qu'accentuer encore la hausse des loyers dans les régions souffrant de pénurie, un loyer non contesté étant « validé » durablement pour l'avenir dans les cas où un calcul de rendement n'est pas possible, ne permettant ainsi pas de casser la dynamique d'une constante augmentation.

2. Initiative parlementaire 17.493 : « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante »

Dans le cadre de la contestation du loyer initial, le Tribunal fédéral a construit, au fil des jurisprudences, un système excessivement compliqué autour du motif des loyers du quartier, resserrant peu à peu l'étau sur le locataire. Ainsi, il appartient désormais à celui-ci de prouver les loyers du quartier dans quasi tous les cas de figure.

Les critères fixés il y a maintenant plusieurs décennies pour apporter la preuve des loyers du quartier sont impossibles à remplir pour les bailleurs disposant pourtant des compétences et d'un réseau professionnel, rendant de fait cette démonstration inapplicable. Elle l'est *a fortiori* pour les locataires.

On pourrait donc se réjouir que cette preuve soit désormais facilitée par cet avant-projet.

Néanmoins, malgré l'aspect accessible des moyens de comparaison fixés dans l'avant-projet, le locataire doit tout de même avoir accès à certaines informations qui rendent la démonstration matériellement compliquée hors procédure et pièces requises par une autorité.

En outre, les statistiques officielles doivent également répondre à des exigences strictes pour constituer une preuve des loyers du quartier et on peut craindre que les statistiques établies par la branche ne servent qu'à systématiquement justifier des loyers de plus en plus chers.

Cette facilitation de la preuve figurant dans l'avant-projet profite donc principalement au bailleur qui pourrait, même si le fardeau de la preuve incombe au locataire dans le cadre de la contestation du loyer initial, apporter en tout temps la contre-preuve en disposant facilement des données sur les critères de comparaison ou des statistiques établies par les milieux immobiliers. Les moyens de défense du locataire seraient également grandement restreints en cas de hausse de loyer en cours de bail, où le fardeau de la preuve des loyers du quartier incombe là au bailleur.

Plus inquiétant encore pour les locataires est que cette modification de la loi facilitera les congés économiques. Le Tribunal fédéral reconnaît en effet comme motif de résiliation du bail la volonté pour le bailleur de vouloir obtenir un loyer plus cher, pour autant qu'il apporte la preuve que le loyer souhaité n'est pas abusif.

Les exigences strictes actuellement posées par le Tribunal fédéral empêchent le bailleur d'apporter cette preuve si le motif des loyers du quartier est invoqué. La résiliation du bail, pour autant évidemment que le locataire la conteste, est alors annulée par les autorités saisies. Avec un assouplissement des moyens de preuve tels que présentés, les congés

économiques seraient désormais validés, contraignant le locataire à retrouver un logement au prix du marché.

Gageons au moins qu'un locataire évincé au motif que son loyer n'est pas assez élevé puisse justifier d'une « nécessité personnelle ou familiale » pour contester son futur loyer initial.

En conclusion, les deux modifications proposées affaiblissent encore la situation des locataires dans un contexte économique déjà tendu, et plus encore dans les zones à forte pénurie. Dans celles-ci, le locataire n'a déjà actuellement pas les moyens de négocier quoi que ce soit lors des pourparlers précontractuels et les conditions de location lui sont dès lors imposées. La contestation du loyer initial permet, bien que très modestement au vu des statistiques relatives à son utilisation, de rétablir un peu la position du locataire. La difficulté d'apporter la preuve des loyers du quartier empêchent le bailleur d'en abuser afin d'obtenir des loyers de plus en plus élevés.

Les modifications du CO telles que présentées laissent le locataire totalement à la merci du bailleur, à la signature et en cours de bail, et accentuent lourdement le déséquilibre entre les parties.

Pour les raisons qui précèdent, la Ville de Lausanne s'oppose à ces deux initiatives parlementaires.

En espérant avoir répondu à votre attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

