



Berne, 10 Avril 2024

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

Cher Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers nationaux,  
Mesdames et Messieurs,

Nous vous remercions pour cette opportunité de prendre part à cette procédure de consultation concernant l'avant-projet de modification du droit du bail mettant en oeuvre les initiatives parlementaires 16.451 (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" et 17.493 (Egloff) "Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante."

La Suisse connaît une pénurie de logement qui touche particulièrement les centres urbains et les logements pour les ménages aux ressources limitées. Cette situation rend les locataires particulièrement vulnérables à des hausses de prix, ceci d'autant plus que le système de surveillance des loyers prévu par le droit actuel est lacunaire, laissant la charge au locataire de contester le loyer initial ou la hausse de loyer et lui impose de devoir faire un procès. Selon une étude BASS (2022)<sup>1</sup>, chaque locataire paie en moyenne 370 CHF ou 26% de loyer net en trop par mois.

Dans ce contexte, le PEV rejette les propositions de modification du CO qui font l'objet de cette consultation, car elles représentent une détérioration supplémentaire du droit du bail du point de vue des locataires. Le nouvel art. 270 CO aurait pour effet de vider l'art. 109 Cst, qui confère à la Confédération l'autorité de lutter contre les abus en matière de loyer d'une grande partie de sa substance. La variante n'est que partiellement moins insatisfaisante. En ce qui concerne la modification de l'art. 269a, let. a CO concernant les critères de comparaison permettant de prouver le caractère usuel du loyer dans la localité ou le quartier, il aurait pour effet de renforcer encore davantage le risque de loyer abusifs ainsi que d'augmenter les congés dits "économiques."

Nous vous remercions pour l'attention que vous accorderez à notre prise de position et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Handwritten signature of Lilian Studer in black ink.

Lilian Studer  
Présidente PEV Suisse

Handwritten signature of Roman Rutz in black ink.

Roman Rutz  
Secrétaire général PEV Suisse

<sup>1</sup> [https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS\\_08-02-2022\\_Zusammenfassung\\_FR.pdf](https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf)  
et <https://www.asloca.ch/actualites/78-milliards-francs-etude-montre-redistribution-massive-marche-locatif>