



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Initiatives parlementaires

Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)

Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)

**Auteur de l'avis : Les VERT-E-S suisses, Bettina Beer, secrétaire politique,
bettina.beer@gruene.ch**

- | |
|--|
| <p><input type="checkbox"/> Canton</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale</p> <p><input type="checkbox"/> Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national</p> <p><input type="checkbox"/> Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national</p> <p><input type="checkbox"/> Autre organisation intéressée</p> <p><input type="checkbox"/> Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier</p> |
|--|

Expéditeur :

Les VERT-E-S suisses, Waisenhausplatz 21, 3003 Berne

Balthasar Glättli, président

Contact: Bettina Beer, secrétaire politique, bettina.beer@gruene.ch

Important :

Veillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.

Questions

Appréciation globale du projet

Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui Non Pas de réponse

Remarques :

Les VERT-E-S sont opposé-e-s au projet mis en consultation, qui met en oeuvre l'initiative parlementaire 16.451 et l'initiative parlementaire 17.493 et soutiennent la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière. En effet, les deux initiatives parlementaires détériorent de manière significative le droit du bail du point de vue des locataires et renforcent la position des bailleurs et bailleuses. Les modifications proposées touchent le coeur de la protection des locataires, qui est ancrée dans la Constitution fédérale, dont l'art. 109 précise que la Confédération doit prendre des mesures pour lutter contre les abus dans le domaine locatif.

Les VERT-E-S critiquent également le découpage de la révision du droit du bail en plusieurs projets, les deux révisions du Code des obligations (CO) concernant le besoin propre et la sous-location ayant déjà été soumis au vote final du Parlement le 29 septembre 2023, révisions contre lesquelles deux référendums ont déjà été déposés. Cette pratique est contraire à l'habitude lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi et rend l'exercice des droits populaires plus difficiles, l'organisation de possibles référendums et votations générant des coûts élevés et inutiles.

Si les modifications proposées venaient à entrer en vigueur, le mandat constitutionnel ne serait plus respecté, diminuant ainsi de manière significative la protection des locataires. De plus, ces modifications conduiraient à une nouvelle hausse des loyers, alors qu'aujourd'hui déjà, une grande partie de la population doit consacrer une part trop importante du budget de leur ménage au loyer. Or, le logement est un droit fondamental qui devrait être accessible à toutes et tous.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité Minorité (non-entrée en matière) Neutre

Remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 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 la variante

Remarques générales / proposition de modification

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

La modification proposée pour la mise en oeuvre de l'In.Pa. 16.451 restreint drastiquement la possibilité de contester le loyer initial : la partie locataire devrait en effet apporter la preuve qu'elle a été forcée par la nécessité à signer le bail parce qu'elle ne pouvait pas trouver un objet locatif à un meilleur tarif. Or, il est presque impossible pour les locataires de démontrer cette nécessité.

Les critères permettant de déterminer si un loyer est abusif sont indépendants d'une situation de détresse de la partie locataire. Ils s'appliquent lors de la conclusion d'un contrat de location comme pendant un bail en cours.

Les deux variantes proposées ont pour effet de réduire la possibilité de contester le loyer initial. Elles favorisent unilatéralement les bailleurs et bailleuses et mettent ainsi en péril l'équilibre des intérêts des deux parties.

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Choix et formulation de la mise en œuvre

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Aucune des deux formulations

Quelles raisons motivent votre choix ?

Les VERT-E-S sont opposé-e-s à toute modification de l'art. 270.

Remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante

Remarques générales / proposition de modification

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

Les VERT-E-S rejettent les deux variantes proposées pour la mise en œuvre de l'In.Pa. 17.493. Elles assouplissent encore davantage les conditions actuelles pour déterminer le niveau du loyer en usage. Si les bailleurs et bailleresses doivent présenter seulement trois logements qui sont plus chers, le critère des loyers usuels dans la localité et le quartier n'est plus du tout rempli. Les statistiques servant à la comparaison de logements doivent être indépendantes de tout intérêt et donc élaborées par l'Etat et non par la branche, financée par les milieux immobiliers. Ces derniers ont un intérêt financier à ce que ces statistiques soient les plus élevées possibles, ce qui n'est pas acceptable.

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493

Approbation Rejet Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante

Approbation Rejet Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

Autres remarques :

Choix et formulation de la mise en œuvre

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Aucune des deux formulations

Quelles raisons motivent votre choix ?

Les VERT-E-S sont opposé-e-s à toute modification de l'art. 269.

Remarques :

D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.