

Par e-mail

Monsieur Vincent Maître
Président de la Commission des affaires
juridiques du Conseil national

Neuchâtel, le 9 avril 2024

Procédure de consultation 2023/107 ; CO (droit du bail), loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier

Monsieur le Président,

Nous vous remercions de l'invitation à participer à la procédure de consultation relative à l'objet cité en marge.

L'ASM n'a pas vocation à prendre position sur des questions qui dépendent de convictions politiques. Savoir à quelles conditions la contestation du loyer initial est possible (art. 270 al. 1 CO) en fait, selon nous, partie.

Quant à la thématique des loyers usuels (de la localité ou du quartier ; art. 269a CO), l'ASM tient uniquement à souligner que l'une des variantes proposées intervient dans l'appréciation des preuves par le juge, en lui dictant – s'agissant de l'état et de l'équipement de l'immeuble - de compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés différentes, supplémentaires ou de valeur supérieure. Ceci pose, à notre avis, plusieurs problématiques. D'une part, toutes sortes d'appréciations pourront se concevoir, lesquelles ne seront pas harmonisées. Moins les éléments seront évidents, plus la tâche du juge sera complexe et plus le résultat sera contesté par les parties. Enfin, le travail des tribunaux en sera alourdi puisque le juge devra opérer une pondération dans un nombre potentiellement important d'exemples comparatifs. Le rapport explicatif (ch. 4.1.2.2) relève d'ailleurs à juste titre que le travail des tribunaux pourrait en être augmenté.

Ceci étant dit, l'avant-projet n'appelle pas d'autre remarque de notre part.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre parfaite considération.

Eleonora Lichti Aschwanden

Marie-Chantal May Canellas

Vice-Présidente

Membre du comité