



20.4518

**Motion Dandrès Christian.**

**Die amtlich genehmigten Formulare für  
die Kündigung des Mietverhältnisses  
und für Vertragsänderungen  
oder Mietzinserhöhungen  
müssen zum besseren Schutz  
der Mieterinnen und Mieter  
ergänzt werden**

**Motion Dandrès Christian.**

**Compléter la formule officielle  
de résiliation du bail et celle  
de modification/hausse du loyer  
pour mieux protéger les locataires**

---

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 01.06.21

---

**Dandrès Christian (S, GE):** Il faut poser le cadre tout de suite. C'est une proposition de motion qui n'est pas l'affaire du siècle, mais elle vise tout de même à corriger un certain nombre de problèmes qui sont autant de chausse-trappes pour les locataires, en modifiant l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux. Je me réjouis que le Conseil fédéral invite le Parlement à accepter cette motion.

Permettez-moi de planter le décor en quelques mots. Le droit du bail a une particularité: c'est le bailleur, lorsqu'il a des prétentions en matière notamment de hausse de loyer ou de congé, qui signifie ses prétentions au locataire en lui adressant une formule officielle. Si le locataire n'est pas d'accord avec cette prétention, c'est à lui qu'il appartient de saisir les juridictions et donc de s'opposer à une formule officielle qui lui permet de pouvoir comprendre d'entrée de jeu quels sont les enjeux, les demandes de son bailleur, et aussi quelles sont les voies de droit qu'il peut utiliser s'il n'est pas d'accord.

Puisque l'on est dans une procédure judiciaire, ces quelques règles imposent des exigences tout de même assez strictes, notamment le fait de désigner correctement le bailleur. Cela n'a l'air de rien, mais après la signature d'un contrat de bail, l'immeuble peut être cédé à d'autres acquéreurs ou être l'objet d'autres droits réels. Le bailleur peut donc en quelque sorte changer sans que le locataire s'en rende nécessairement compte, puisque d'ordinaire il n'a pas affaire directement avec le bailleur mais avec la régie.

En pratique, le risque d'erreur est assez conséquent pour les locataires. S'ils veulent être absolument certains de ne pas se tromper et de ne pas perdre un procès dont les conséquences pourraient être désastreuses – il s'agirait par exemple qu'une hausse de loyer leur soit imposée ou, pire encore, qu'on leur signifie leur congé –, ils doivent se renseigner auprès du registre foncier ou interpellier leur bailleur ou le régisseur afin de connaître l'identité réelle de la personne qu'ils doivent assigner en justice, et cela dans un délai court de trente jours.

La formule officielle a donc une importance cruciale, et c'est pour cela qu'elle doit être d'emblée limpide. Il y a une faille aujourd'hui dans l'ordonnance qui prévoit ce que doit contenir la formule officielle et c'est cette faille que je propose de combler.

Vous me permettrez d'ajouter un mot sur le système actuel qui existe en droit du bail ce qui n'a pas toujours été le cas par le passé: jusque dans les années 1970, c'était au bailleur, lorsqu'il souhaitait obtenir une majoration de loyer notamment, de saisir l'autorité administrative, qui autorisait ou non sa demande; donc, le locataire n'avait rien à faire. Ce système-là existe encore dans certains cantons pour des hausses de loyer après travaux et il permet d'éviter ces erreurs.





Lorsque le législateur a choisi de passer à un système de surveillance des loyers où la charge repose sur les épaules du locataire, il a prévu qu'une formule officielle faciliterait son travail. Ma proposition s'inscrit dans le cadre de cette démarche-là. Le but est de faire le pas ultime et de permettre au locataire d'avoir toutes les informations idoines pour pouvoir faire valoir son droit, sans risquer de se tromper et sans risquer, par conséquent, de perdre son procès et de se retrouver potentiellement expulsé de son logement. Je vous remercie donc de faire bon accueil à cette motion.

**Präsidentin** (Kälin Irène, erste Vizepräsidentin): Die Motion wird von Herrn Schwander bekämpft.

**Schwander** Pirmin (V, SZ): Die Motion kommt harmlos, unauffällig daher. Es geht ja schliesslich, salopp gesagt, nur um ein paar zusätzliche Angaben auf dem Formular. Wer kann schon dagegen sein? Deshalb wahrscheinlich auch die positive Stellungnahme des Bundesrates: Er möchte die Motion im Rahmen des geplanten Diskussionsprozesses zum Mietrecht umsetzen.

Wir haben vorhin die Motion des Ständerates behandelt und ganz knapp abgelehnt. Demnach will der Nationalrat keine umfassende Revision. Das ist auch immer wieder die Situation im Parlament: Wir wollen keine grossen Revisionen, sondern allenfalls punktuelle Verbesserungen.

Es ist, denke ich, zuzugestehen, dass der Motionär Verbesserungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter einführen möchte. Ich kann dem Motionär sogar zustimmen, wenn er sagt, dass das Verfahren vereinfacht werden und schnell sein muss. Ein einfaches und schnelles Verfahren möchten wir aber auch für Vermieterinnen und Vermieter.

Der Motionär sagt auch, dass die Mieterinnen und Mieter in der Lage sein müssten, ihre Rechte wahrzunehmen, ohne zwingend eine Rechtsberatung in Anspruch nehmen zu müssen. Ja, das möchte ich auch für Vermieterinnen und Vermieter haben. Vor allem die privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollen keine Rechtsberatung beiziehen müssen, wenn sie das Formular ausfüllen müssen. Das ist der Fall, wenn sie kündigen müssen, weil der Mietzins nicht bezahlt wird – da muss man irgendwann einmal kündigen, wenn kein Geld mehr hereinkommt – oder weil aufgrund einer umfassenden energetischen Sanierung eine Mietzinserhöhung erfolgen soll. Hier gibt es auch aufseiten der Vermieterinnen und Vermieter hohe Hürden. Deshalb stellt sich schon die Frage, ob wir für Vermieterinnen und Vermieter immer mehr Hürden im Mietrecht schaffen wollen, sodass sie – vor allem die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer – die Formulare bald nicht mehr selber ausfüllen können.

Deshalb bekämpfe ich diese Motion. Es kann nicht sein, dass wir die Hürden einmal mehr einseitig für Vermieterinnen und Vermieter heraufsetzen. Aus diesem Grund bitte ich Sie, die Motion abzulehnen.

Dem Motionär mache ich einen Kompromissvorschlag: Wir wollen beide das Gleiche – ein einfaches und schnelles Verfahren. Wir könnten während dieser Session eine gemeinsame Motion einreichen und das Formular gänzlich abschaffen, dann haben wir beidseitig keine Hürden mehr.

**Parmelin** Guy, président de la Confédération: En attendant que ces deux milieux trouvent un compromis, il faut en rester à ce qui est sur la table, et ce qui est sur la table, c'est une motion que le Conseil fédéral vous propose d'accepter.

Selon la réglementation actuelle, les formules officielles relatives aux résiliations de bail, aux hausses de loyer et autres prétentions unilatérales ne doivent pas inclure le nom et le domicile du propriétaire de l'immeuble. Ceci est réglé aux articles 9 et 19 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux. Et même si ces données sont souvent indiquées, il y a des cas dans lesquels la formule mentionne uniquement que le propriétaire est représenté par la régie x, par exemple. Cela peut poser problème au locataire, qui veut contester une résiliation de son bail ou une hausse de loyer. Pour être valable, la

AB 2021 N 921 / BO 2021 N 921

contestation doit en effet être engagée auprès de l'autorité de conciliation contre le bailleur, selon les règles de la procédure civile, et, selon ces règles, la mention de la seule régie n'est pas suffisante. Il faut donc indiquer le nom et le domicile du propriétaire. Ce défaut formel n'est souvent constaté que lors de la séance de conciliation, qui intervient des semaines ou des mois après la date du dépôt de la contestation. Or, à ce moment-là, le délai de contestation de trente jours est échu et le défaut formel ne peut plus être corrigé. Le problème se pose notamment lorsque l'immeuble a changé de propriétaire sans que le locataire le sache. Le transfert de propriété ne doit en effet pas être communiqué au locataire. Les baux en cours restent valables sans aucune adaptation. Beaucoup de locataires n'ont donc pas connaissance de cette exigence formelle. Et même s'ils le savent, il n'est pas judicieux de leur imposer un minutieux travail de recherche avant de procéder à une contestation.



Cela d'autant plus que le législateur a conçu la procédure de conciliation en matière de bail à loyer comme simple, rapide, et ne nécessitant pas la représentation par un avocat.

Il existe aussi une autre problématique pouvant conduire à des défauts formels sans que les locataires en aient connaissance. S'il y a plusieurs colocataires, la contestation doit être signée par tous les colocataires parties au contrat. Dans ce cas également, le défaut formel n'est souvent constaté que lors de la séance de conciliation, quand il est déjà trop tard, le délai des trente jours étant échu.

La pesée des intérêts conduit à estimer que l'obligation pour le bailleur d'être mentionné sur les formules officielles ne représente pour lui aucun inconvénient majeur, tandis qu'un éventuel défaut formel a, pour les locataires, des conséquences nettement plus importantes, qui peuvent conduire à la perte du droit de contester une résiliation ou à une hausse de loyer.

Sous cet angle, il apparaît judicieux de proposer d'accepter la motion. Les demandes formulées dans la motion peuvent être traitées en même temps que le processus de discussion en matière de droit du bail.

**Präsidentin** (Kälin Irène, erste Vizepräsidentin): Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 20.4518/22952)

Für Annahme der Motion ... 84 Stimmen

Dagegen ... 106 Stimmen

(2 Enthaltungen)