



16.451

Parlamentarische Initiative

Egloff Hans.

**Für Treu und Glauben im Mietrecht.
Anfechtung des Anfangsmietzinses
nur bei Notlage des Mieters**

Initiative parlementaire

Egloff Hans.

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

Frist – Délai

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.20 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.22 (FRIST - DÉLAI)

Antrag der Mehrheit

Die Behandlungsfrist verlängern

Antrag der Minderheit

(Dandrès, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Die Initiative abschreiben

Proposition de la majorité

Prolonger le délai de traitement

Proposition de la minorité

(Dandrès, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Classer l'initiative

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

Dandrès Christian (S, GE): J'annonce tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis membre du comité national de l'Association suisse des locataires (Asloca) et je travaille pour l'Asloca à Genève.

Nous traitons ici d'un des éléments qui font partie d'une vaste offensive que les milieux immobiliers ont lancée lors de la précédente législature. Quatre textes ont été déposés par M. Egloff, président de l'Association suisse des propriétaires fonciers, et ses homologues romands. Le but est de réduire à néant les faibles éléments de protection des locataires, et ce dans une stratégie en deux temps.

Il y a tout d'abord une première salve qui concerne la protection contre les congés. Le but est de donner les pleins pouvoirs au bailleur pour congédier un locataire qui sous-loue et de pouvoir aussi invoquer en tout temps le besoin d'un proche, pour chasser le locataire en place.

La Commission des affaires juridiques y travaille; elle a fait évoluer le texte initial. Ce dernier donnait un assez bon éclairage de la mentalité sous-jacente, puisqu'il était prévu de pouvoir résilier des baux avec des contestations en procédures sommaires. On aurait ainsi eu en quelque sorte le pendant à l'initiative parlementaire Amaudruz 21.521, "Présomption légale de la légitime défense et de l'état de nécessité des fonctionnaires de police dans l'exercice de leurs fonctions".





Ces textes ont un seul objectif, c'est de pouvoir plus facilement résilier les baux car qui dit congé, dit conclusion d'un nouveau contrat de bail avec à chaque fois des hausses massives de loyer.

Après cette première salve vient la seconde, avec des réformes profondes prévues par les textes dont nous allons débattre ce matin.

L'initiative parlementaire que nous traitons maintenant vise à supprimer ce qui est au coeur de la protection des locataires, de la lutte contre les loyers abusifs. Le contexte d'inflation et de hausse des taux hypothécaires ne laisse aujourd'hui presque aucune chance aux locataires d'échapper à des hausses de loyer en cours de bail. La jurisprudence a évolué: elle a supprimé la possibilité de faire contrôler le loyer à la fin de la période d'indexation lorsqu'on a des baux de cinq ans, et de faire vérifier que le loyer n'est pas devenu abusif au fil des majorations liées à l'évolution de l'inflation. Si bien qu'aujourd'hui, si on ne conteste pas son loyer initial, on n'a plus la possibilité, ensuite, d'échapper à un loyer abusif.

Il faut le rappeler – on en a abondamment parlé pendant cette session –, les locataires s'apprêtent à faire face à des hausses vertigineuses des charges de chauffage et d'eau chaude. Tous les signaux sont également au rouge pour les locataires, notamment en lien avec la chute du nombre de logements disponibles à la location. Pour une ville comme Genève, cela représente une baisse du taux de vacance d'un quart. Cette situation a donc un impact sur des loyers qui sont déjà très élevés.

Sans la possibilité de contester le loyer initial, que restera-t-il au locataire pour se défendre? Comment ce Parlement compte-t-il concrétiser l'injonction qui est faite dans la Constitution de lutter contre les abus dans le domaine locatif?

Maintenir ces projets alors que les locataires, qui représentent la majorité de la population, traversent une crise sociale majeure, est tout à fait inacceptable. Il faut pouvoir contester le loyer initial. C'est la seule soupape qui permet de lutter contre la loi du plus fort et contre l'arbitraire dans le domaine locatif. Ce droit est aussi un instrument de cohésion sociale fondamental pour un pays de locataires.

Il est donc urgent de classer cette initiative parlementaire.

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates will die Vertragstreue stärken. Ein abgeschlossener Mietvertrag soll für

AB 2022 N 2421 / BO 2022 N 2421

beide Parteien verbindlich sein. Nur wer einen Mietvertrag in einer Notlage unterschrieben hat, soll den Anfangsmietzins trotz Zustimmung im Nachhinein anfechten können.

Die RK-N hat der Initiative am 23. Juni 2017 Folge gegeben. Die RK-S hat ihr am 6. November 2018 ebenfalls Folge gegeben. Am 18. Dezember 2020 hat der Nationalrat die Behandlungsfrist der Initiative bis zur Wintersession 2022 verlängert.

Nach dem Scheitern des Diskussionsprozesses mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht kam die Kommission zum Schluss, dass nur punktuelle Anpassungen der Regeln der Mietzinsgestaltung vorzunehmen sind. Entsprechend hat sie sich dafür ausgesprochen, die Umsetzung der Initiative nun an die Hand zu nehmen.

Die Kommission beantragt dem Rat mit 15 zu 9 Stimmen, die Frist für die Umsetzung der Initiative ein weiteres Mal um zwei Jahre zu verlängern. Sie hat der Verwaltung den Auftrag erteilt, ihr an einer ihrer nächsten Sitzungen verschiedene Umsetzungsvarianten zu präsentieren. Eine Minderheit beantragt dem Rat die Abschreibung der Initiative und macht geltend, dass deren Umsetzung zu weniger Anfechtungen und demzufolge zu steigenden Mietpreisen führen würde. Sie erachtet punktuelle Anpassungen der Regeln der Mietzinsgestaltung einzig und alleine zuungunsten der Mieterinnen und Mieter als stossend.

Badran Jacqueline (S, ZH): Kollegin von Falkenstein, Sie standen vor einer Woche hier und haben während 10 Prozent Ihrer Redezeit begründet, warum Sie meine parlamentarische Initiative zur periodischen Mietpreiskontrolle ablehnen. Jetzt stehen Sie hier und befürworten tatsächlich eine Schwächung des einzigen Mittels, das ein Mieter oder eine Mieterin hat, um Treu und Glauben einzuhalten und gegen missbräuchliche Mieten vorzugehen. Können Sie mir das bitte noch einmal erklären?

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Geschätzte Kollegin Badran, hier geht es nicht genau um das Gleiche wie das, was Sie wollten. Es geht ja nur um Folgendes: Wir wissen, dass es Formulare gibt, mit denen man den Anfangsmietzins sehr wohl anfechten kann, dass man sich da eben gut erkundigen muss und alles so machen kann. Man kann Ihren Vorstoss nicht mit dem Vorstoss Egloff vergleichen.

Maitre Vincent (M-E, GE), pour la commission: Le 6 juillet 2018, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a donné suite à l'initiative parlementaire Egloff 16.451. La commission soeur du Conseil des





Etats en a fait de même le 6 novembre 2018. Le 18 décembre 2020, notre conseil a décidé de prolonger le délai de traitement de l'initiative jusqu'à cette session d'hiver 2022.

Il faut savoir que des discussions générales sur le droit du bail ont été menées par la Confédération – le DEFR – et les partenaires sociaux. La commission voulait attendre que ces discussions aient lieu avant de traiter cette initiative. Ces discussions ont eu lieu; elles ont échoué, et donc la commission a estimé qu'il fallait traiter des points ponctuels du droit du bail. Pour ce faire, elle a chargé l'administration de lui remettre un certain nombre de renseignements sur des mises en oeuvre potentielles ou effectives de réformes de droit du bail.

Pour cette raison, il est important de pouvoir, pour la deuxième fois, prolonger le délai de traitement de cette initiative et de rejeter la proposition de la minorité Dandrès.

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Die Kommissionsmehrheit beantragt, die Frist für die Umsetzung der parlamentarischen Initiative um zwei Jahre, also bis zur Wintersession 2024, zu verlängern. Eine Minderheit Dandrès beantragt die Abschreibung der parlamentarischen Initiative.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 16.451/26026)

Für den Antrag der Mehrheit ... 128 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 64 Stimmen

(1 Enthaltung)