

16.451 n lv. pa. 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 (270 al1 CO)

17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (269a al2 et 3 CO)

Monsieur le président,

Votre correspondance du 20 décembre 2023 relative à la procédure de consultation susmentionnée nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

16.451 n lv. pa. 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 (270 al1 CO)

Même si la mise en œuvre de cette proposition peut s'avérer difficile, car elle impliquera que le justiciable doive dans tous les cas prouver la nécessité personnelle ou familiale, notre autorité la soutient, tout en soulignant l'intérêt d'ajouter le principe de la pénurie de logement pour permettre la contestation. Dans ce sens, la variante proposée par la commission nous semble pertinente.

17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (269a al2 et 3 CO)

Sur un marché détendu ne souffrant pas de pénurie, ce sont l'offre et la demande qui déterminent le prix. En effet, si l'objet est trop cher par rapport aux objets vacants sur le marché, il ne trouvera pas preneur.

Par contre, en cas de pénurie, les biens libres à la location étant rares, les prix tendent à augmenter. Tant l'initiative que la variante proposée visent à faciliter les augmentations de loyer. Si notre autorité y voit un intérêt pour les propriétaires, il relève toutefois une évolution allant à l'encontre des objectifs d'aménagement du territoire en matière de densification (une hausse trop marquée des prix ne garantit en rien une augmentation de la population, au contraire) et des enjeux de mobilité et de lutte contre le réchauffement climatique (il deviendra toujours plus difficile pour les personnes travaillant au centre-ville de loger dans ou à proximité de celui-ci, ce qui induira une pendularité toujours plus élevée).

La position de notre autorité à l'égard de cette proposition est dès lors mitigée.

Au demeurant, nous relevons que le juge maintiendra dans tous les cas le pouvoir d'interpréter en cas d'éventuelles propriétés manquantes, de sorte que l'article 269a, alinéa 2, lettre b in fine de la variante 1 apparaît superflu.

En vous remerciant de l'attention portée au présent courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 25 mars 2024

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
A. RIBAUX

La chancelière,
S. DESPLAND