



P.P. CH-1951
Sion

Poste CH SA

Conseil national
Commission des affaires juridiques
Monsieur Vincent Maitre
Président
3003 Berne



Notre réf. /
Votre réf. /

Date 20 mars 2024

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
17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante
Consultation

Monsieur le Président,

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais a pris connaissance de la consultation relative à l'avant-projet de modification du droit du bail.

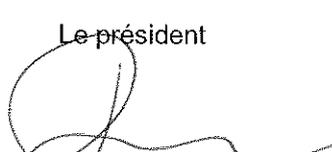
Pour les deux initiatives parlementaires, nous sommes d'avis que les variantes sont à privilégier, dans la mesure où elles contiennent des modalités d'applications plus claires, respectivement des solutions plus équilibrées avec notamment un durcissement atténué des possibilités pour le locataire de contester le loyer initial et des critères plus explicites pour les autorités, lesquels devraient faciliter la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Vous trouvez, en annexe, le questionnaire dûment complété.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président


Christophe Darbellay



La chancelière


Monique Albrecht

Annexe Questionnaire
Copie à par courriel à vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch



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 :

- | |
|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Canton</p> <p><input 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 :

Conseil d'Etat du Canton du Valais

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 :

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 :

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 ?

L'initiative parlementaire 16.451 a notamment pour conséquence de réduire notablement les possibilités du locataire de contester le loyer initial, toute possibilité de contestation étant exclue si ce dernier n'est pas en mesure de démontrer qu'il a dû conclure le bail par nécessité. La variante soumise atténuant dans une certaine mesure le durcissement des conditions, elle apparaît, aux yeux du Conseil d'Etat du Canton du Valais, comme étant une solution plus équilibrée.

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 :

-

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 :

-

Choix et formulation de la mise en œuvre

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

Remarques :

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 ?

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais salue la volonté de l'auteur de l'initiative parlementaire 17.493 de vouloir, en particulier, faciliter les conditions d'application du critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'administration des preuves étant dans ce domaine relativement complexe. Toutefois, compte tenu du fait que l'initiative parlementaire – telle que formulée par son auteur – pourrait entraîner une certaine insécurité juridique et accroître le travail tant de la partie à laquelle incombe le fardeau de la preuve que des tribunaux, elle doit, selon le Conseil d'Etat du Canton du Valais, être écartée au profit de sa variante et de ses modalités d'application plus claires, qui devraient faciliter la preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

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

Quelles raisons motivent votre choix ?

Remarques :

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