



## Libéralisation des loyers et protection contre les discriminations

LAURENT BIERI\*

*Cette étude montre qu'une libéralisation des loyers permettrait vraisemblablement de réduire – mais pas de supprimer – le nombre de discriminations dont sont victimes les locataires. Elle représente par conséquent une contribution au débat sur les avantages et les inconvénients d'une telle libéralisation.*

*Diese Studie zeigt, dass eine Liberalisierung der Mietzinse die Diskriminierung von Mietern wahrscheinlich verringern, aber nicht beseitigen würde. Der Aufsatz stellt daher einen Beitrag zur Debatte über die Vor- und Nachteile einer solchen Liberalisierung dar.*

### Plan

- I. Introduction
- II. La contestation du loyer initial
  - A. Le niveau des loyers
  - B. L'effet sur la pénurie
  - C. Les attributions discriminatoires
  - D. Les loyers discriminatoires
  - E. Les résiliations discriminatoires
- III. L'adaptation du loyer en cours de bail
  - A. L'écart entre les anciens et les nouveaux loyers
  - B. L'effet sur la pénurie
  - C. Les attributions discriminatoires
  - D. Les loyers discriminatoires
  - E. Les résiliations discriminatoires
- IV. Conclusion

### I. Introduction

Un locataire est victime d'une discrimination lorsqu'il subit un traitement défavorable – par exemple, un refus de conclure ou une résiliation –, en raison de sa couleur de peau, de son origine, de sa religion, de son sexe, ou d'autres critères sensibles, sans qu'il existe de justification<sup>1</sup>.

Plusieurs règles protègent les locataires contre les discriminations. Ainsi, en cas de refus de conclure discriminatoire, le locataire peut notamment agir en réparation du préjudice subi<sup>2</sup>. En cas de congé discriminatoire, il peut obtenir l'annulation du congé et la réparation du préjudice subi<sup>3</sup>. Par ailleurs, un loyer discriminatoire est probablement illicite (art. 28 CC)<sup>4</sup>.

Malgré ces règles protectrices, il est largement admis que certains locataires continuent d'être victimes de discriminations, en particulier lors de l'attribution de logements<sup>5</sup>.

Comment améliorer la protection des locataires contre les discriminations ? On peut bien sûr penser à modifier les règles visant directement à protéger les locataires contre les discriminations. Dans cette perspective, l'idée de réviser les règles sur la preuve des discriminations est fréquemment évoquée<sup>6</sup>. Il s'agit en tout cas d'une piste intéressante à explorer, et il est nécessaire de continuer à réfléchir à l'amélioration de ces règles.

La présente étude suit toutefois une autre voie, moins discutée en Suisse : elle examine si une libéralisation des

\* LAURENT BIERI, Professeur à l'Université de Lausanne. Je remercie Joséphine de Montpellier et Semsija Etemi, assistantes à l'Université de Lausanne, pour leur relecture attentive du manuscrit. Je remercie également Vincent Martenet, professeur à l'Université de Lausanne, pour ses critiques constructives.

<sup>1</sup> Sur la protection des locataires contre les discriminations en droit suisse, voir LAURENT BIERI, La protection des locataires contre les discriminations, in : François Bohnet/Blaise Carron (édit.), 20<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Bâle 2018, 161 ss, et TAREK NAGUIB/TIZIANA FUCHS, Wohnen, in : Tarek Naguib/Kurt Pärli/Eylem Copur/Melanie Studer (édit.), Diskriminierungsrecht, Berne 2014, 163 ss. L'attribution d'un logement ou d'un local commercial à la personne qui est prête à payer le loyer le plus élevé n'est pas discriminatoire. En revanche, le refus de conclure motivé par le fait qu'une personne bénéficie de l'aide sociale pourrait être discrimi-

natoire. Sur le caractère discriminatoire du critère de la dépendance à l'aide sociale, voir ATF 136 I 309 c. 4.2 ; VINCENT MARTENET, in : Vincent Martenet/Jacques Dubey (édit.), Commentaire romand de la Constitution, à paraître, art. 8 N 85.

<sup>2</sup> Voir BIERI (n. 1), 166 ss, et les références citées.

<sup>3</sup> Voir BIERI (n. 1), 178 ss, et les références citées.

<sup>4</sup> Dans ce sens également NAGUIB/FUCHS (n. 1), N 498 s.

<sup>5</sup> Pour une étude empirique récente portant sur le marché suisse, réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement, voir DANIEL AUER/JULIE LACROIX/DIDIER RUEDIN/EVA ZSCHIRNT, Ethnische Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt, Granges 2019, Internet : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/diskriminierung-auf-der-schweizer-wohnungsmarkt.html> (consulté le 24.11.2020).

<sup>6</sup> Voir p.ex. VINCENT MARTENET, La protection contre les discriminations émanant de particuliers, RDS 2006, 456.