



L'effet de la formule officielle sur le nombre de contestations du loyer initial

LAURENT BIERI*

Quel est l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle lors de la conclusion d'un bail d'habitation sur le nombre de contestations du loyer initial ? Afin de répondre à cette question, cette étude examine l'effet de la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle dans le canton de Zurich à partir du 1^{er} novembre 2013. Même s'il est impossible de supprimer toutes les incertitudes, l'analyse suggère que la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle a entraîné une augmentation du nombre de contestations. Il est toutefois difficile de déterminer dans quelle mesure l'augmentation est due aux informations contenues dans la formule officielle, et dans quelle mesure elle est liée aux débats qui ont entouré la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle. Il est par ailleurs vraisemblable que d'autres éléments ont joué un rôle, comme l'indique notamment le petit nombre de contestations dans certains cantons qui connaissent l'obligation d'utiliser une formule officielle.

Wie wirkt sich die Formularpflicht beim Abschluss eines Wohnmietvertrages auf die Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzins aus? Um diese Frage zu beantworten, untersucht die vorliegende Studie die Auswirkungen der Formularpflicht im Kanton Zürich, die am 1. November 2013 wiedereingeführt wurde. Auch wenn nicht alle Unsicherheitsfaktoren beseitigt werden können, deutet die Analyse darauf hin, dass die Wiedereinführung der Formularpflicht zu einem Anstieg der Anzahl der Anfechtungen geführt hat. Es ist jedoch unklar, inwiefern dieser Anstieg auf die im amtlichen Formular enthaltenen Informationen zurückzuführen ist und inwiefern er mit den Debatten um die Wiedereinführung der Formularpflicht zusammenhängt. Zudem werden auch andere Faktoren von Bedeutung gewesen sein müssen, wie dies insbesondere die geringe Anzahl der Anfechtungen in einigen Kantonen zeigt, die ebenfalls die Formularpflicht kennen.

Plan

- I. Introduction
- II. Méthode
- III. Résultats
- IV. Discussion
 - A. Les informations figurant sur la formule officielle
 - B. Les débats entourant le vote populaire
 - C. La preuve des conditions de recevabilité
 - D. Les motifs de la hausse de loyer
 - E. L'évolution de la jurisprudence du Tribunal fédéral
 - F. L'évolution du taux de logements vacants
 - G. L'évolution des litiges devant les autorités de conciliation
 - H. L'effet modérateur sur les loyers
 - I. La nullité du loyer initial
- V. Conclusion

* LAURENT BIERI, Professeur à l'Université de Lausanne.

Je remercie Mme Semsija Etemi, assistante à l'Université de Lausanne, pour sa relecture du manuscrit et pour ses commentaires. Je remercie également l'Office fédéral du logement pour les informations et les références fournies. Les statistiques des procédures de conciliation présentées dans cette contribution sont librement accessibles sur le site de l'Office fédéral du logement, Internet : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/schlichtungs-behoerden/statistik-der-schlichtungsverfahren.html> (consulté le 17.2.2019). Le graphique 5, qui présente l'évolution du taux de logements vacants dans le canton de Zurich, se base sur les données de l'Office fédéral de la statistique, Internet : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.assetdetail.5827694.html> (consulté le 17.2.2019). Le code (langage R) utilisé pour produire les graphiques est disponible à l'adresse suivante, Internet : <https://applicationspub.unil.ch/interpub/noauth/php/Un/UnPers.php?PerNum=49646&LanCode=37&menu=pub> (consulté le 17.2.2019).

I. Introduction

Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire l'usage d'une formule officielle lors de la conclusion d'un bail d'habitation¹. La réglementation vise tous les types de logements, à l'exclusion des appartements de vacances loués pour trois mois ou moins (art. 253a al. 2 CO), des appartements et maisons familiales de luxe de six pièces ou plus (art. 253b al. 2 CO), et des locaux d'habitations construits avec l'aide des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle administratif (art. 253b al. 3 CO ; art. 2 al. 2 OBLF)². D'après le Tribunal fédéral, une pénurie de logements au sens de l'art. 270 al. 2 CO doit en tout cas

¹ Sur la réglementation de la formule officielle, voir notamment SÉBASTIEN FETTER, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, 59 ss ; PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, in : François Bohner/Blaise Carron/Marino Montini (édit.), Commentaire Pratique – Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2016, art. 270 CO N 72 ss ; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, 395 ss ; BEAT ROHRER, SVIT-Kommentar, Zurich/Bâle/Genève 2018, art. 270 CO N 35 ss. La possibilité de rendre obligatoire l'usage d'une formule officielle a été introduite lors de la grande révision du droit du bail de 1989 (voir LACHAT, 65, n. 31).

² La réglementation s'applique aussi aux contrats de sous-location (ATF 124 III 62 c. 2b) et aux contrats portant sur des locaux qui appartiennent à des collectivités publiques (ATF 116 II 184 c. 1).

être admise lorsque que le taux de logements vacants est inférieur à 1,5%³.

Aujourd'hui, l'usage d'une formule officielle est obligatoire dans les cantons de Fribourg, Genève, Neuchâtel, Nidwald, Vaud, Zoug et Zurich⁴. Un projet de révision proposé par le Conseil fédéral le 27 mai 2015, qui prévoyait de généraliser l'usage de la formule officielle dans toute la Suisse, a finalement été rejeté par l'Assemblée fédérale⁵.

La formule officielle doit contenir les informations exigées par l'art. 19 al. 1 OBLF, en particulier le loyer payé par le précédent locataire, les motifs d'une éventuelle hausse de loyer et les conditions auxquelles le nouveau locataire peut contester le loyer initial.

L'absence d'usage de la formule officielle, l'usage d'une formule officielle qui ne contient pas toutes les informations nécessaires et une remise de la formule officielle plus de trente jours après l'entrée du locataire dans le logement entraînent la nullité partielle du contrat (art. 20 al. 2 CO)⁶. Il appartient alors au juge de fixer le loyer en se fondant sur l'ensemble des circonstances⁷.

La formule officielle doit permettre au nouveau locataire de connaître le loyer payé par le précédent locataire sans devoir demander cette information au bailleur (en application de l'art. 256a al. 2 CO), et de le renseigner sur les conditions auxquelles il peut contester le loyer initial⁸. Indirectement, l'objectif est bien sûr aussi d'inciter le bailleur à ne pas trop augmenter le loyer lors d'un changement de locataire⁹.

Quel est l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle sur le nombre de contestations du loyer initial ? Afin de répondre à cette question, cette étude examine

l'effet de la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle dans le canton de Zurich à partir du 1^{er} novembre 2013.

De nombreuses études présentent en détail la réglementation sur la formule officielle. À ma connaissance, il n'existe en revanche qu'une seule étude empirique qui examine l'effet de la réintroduction de la formule officielle dans le canton de Zurich en 2013¹⁰.

Avant de présenter les détails de l'analyse, il paraît important de préciser que cette étude ne cherche pas à déterminer l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle sur l'évolution des loyers. Elle n'examine pas non plus s'il est opportun de permettre aux locataires de contester le loyer initial.

II. Méthode

La plupart des contestations du loyer initial ont lieu dans des cantons qui connaissent l'obligation d'utiliser une formule officielle, en particulier dans les cantons de Genève et Vaud. Mais ce nombre élevé de contestations n'est pas nécessairement dû à l'obligation d'utiliser une formule officielle. D'autres différences entre les cantons peuvent jouer un rôle, notamment des différences culturelles¹¹. D'ailleurs, il existe des cantons qui connaissent l'obligation d'utiliser une formule officielle mais relativement peu de contestations, en particulier les cantons de Nidwald et Zoug¹².

Dans le canton de Zurich, l'obligation d'utiliser une formule officielle a été réintroduite le 1^{er} novembre 2013, suite à une initiative populaire approuvée le 25 novembre 2012¹³. Une telle obligation avait existé précédemment,

³ TF, 4A_453/2015, 18.5.2015, c. 2.3 ; ATF 124 I 127 c. 2c-d (plus nuancé). Sur la notion de pénurie, voir DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 77, qui relève notamment que le Tribunal fédéral a laissée ouverte la question de savoir si un taux de vacance inférieur à 2% serait suffisant. Voir aussi FETTER (n. 1), N 155, qui relève que certains cantons se basent sur des taux supérieurs à 1,5%.

⁴ DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 78 ; ROHRER (n. 1), art. 270 CO N 35.

⁵ Sur ce projet, voir le Message du Conseil fédéral du 27 mai 2015 relatif à la protection contre les loyers abusifs, FF 2015 3681 ss.

⁶ ATF 140 III 583 c. 3 ; DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 81. Il faut réserver l'hypothèse d'un abus de droit manifeste du locataire qui se prévaut d'un vice de forme (ATF 140 III 583 c. 3.2.4).

⁷ ATF 139 III 13 c. 3.5.1 ; DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 82 et les références citées.

⁸ Voir ATF 140 III 583 c. 3.1 ; DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 72 ; LACHAT (n. 1), N 2.4.1.

⁹ Voir ATF 140 III 583 c. 3.1 ; DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 72 ; LACHAT (n. 1), N 2.4.1.

¹⁰ Voir ROMANA LISCHER, Die Anfechtung des Anfangsmietzins nach Art. 270 OR unter Berücksichtigung des Einflusses der Formularpflicht – Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate, Zurich 2016, Internet : http://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2016/Lischer_Romana_AbAr_Lg15-16.pdf (consulté le 17.2.2019).

¹¹ Sur la difficulté à distinguer entre corrélation et causalité, voir par exemple STEPHEN L. MORGAN/CHRISTOPHER WINSHIP, Counterfactuals and Causal Inference : Methods and Principles for Social Research, 2^e éd., Cambridge/New York 2015.

¹² En 2017 (dernière année disponible), il y a eu un cas dans le canton de Nidwald et quatre cas dans le canton de Zoug. Sur le faible nombre de contestations dans les cantons de Nidwald et Zoug, voir aussi Message du Conseil fédéral (n. 5), 3690, et LISCHER (n. 10), 29. Selon LISCHER (n. 10), 30, l'introduction de l'obligation d'utiliser la formule officielle dans le canton de Zurich en 2000 n'avait pas non plus entraîné une grande augmentation du nombre de contestations du loyer initial.

¹³ Voir décision du Conseil d'État du canton de Zurich du 11 septembre 2013, Internet : <https://www.zh.ch/bin/ktzh/rrb/beschluss>.

mais avait pris fin en 2004, afin de réduire la bureaucratie¹⁴. Suite à la réintroduction de l'obligation en 2013, le nombre de contestations du loyer initial a beaucoup augmenté dans le canton de Zurich.

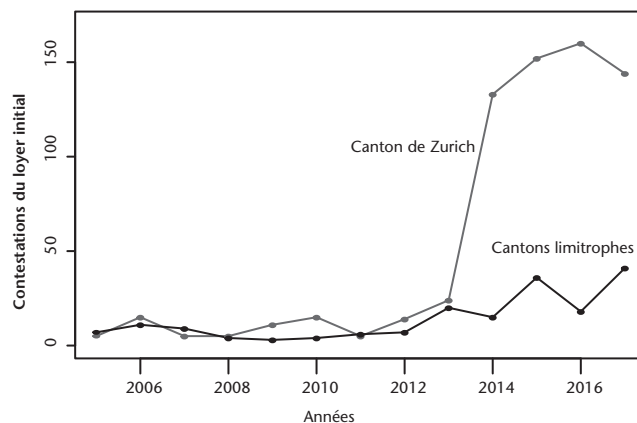
Une augmentation du nombre de contestations du loyer initial n'est toutefois pas suffisante pour démontrer l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle. Il est possible que l'augmentation soit due à d'autres facteurs, comme la couverture médiatique liée à la réintroduction de la formule officielle dans le canton de Zurich¹⁵.

Afin d'examiner l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle, la stratégie utilisée dans cette étude consiste à comparer dans un premier temps l'évolution du nombre de contestations dans le canton de Zurich avec l'évolution dans les autres cantons entre 2005 (première année disponible sur le site de l'Office fédéral du logement) et 2017 (dernière année disponible) ; en d'autres termes, le canton de Zurich est utilisé comme « groupe de traitement » et les autres cantons sont utilisés comme « groupe de contrôle ». Puis, dans un deuxième temps, cette étude discute d'autres facteurs qui peuvent à première vue expliquer l'augmentation du nombre de contestations observée dans le canton de Zurich.

III. Résultats

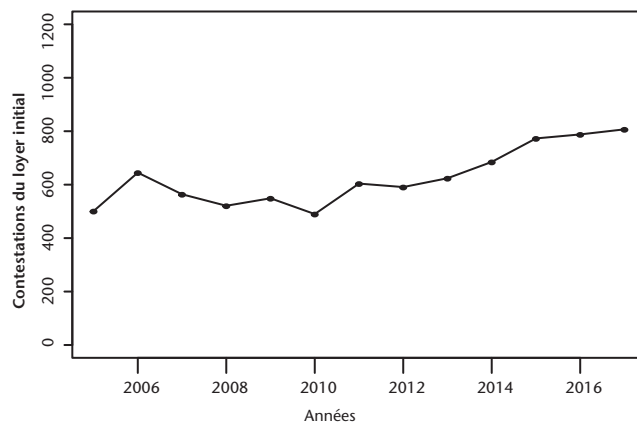
Suite à la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle, le nombre de contestations a fortement augmenté dans le canton de Zurich, alors qu'il est resté relativement stable dans les cantons limitrophes (Argovie, Saint-Gall, Schaffhouse, Schwytz, Thurgovie et Zoug)¹⁶, comme le montre le graphique 1¹⁷.

Graphique 1. Canton de Zurich et cantons limitrophes



Durant la même période, le nombre de contestations du loyer initial dans l'ensemble de la Suisse (à l'exception du canton de Zurich) est également resté relativement stable, avec toutefois une tendance à la hausse, comme le montre le graphique 2.

Graphique 2. Suisse sans le canton de Zurich



S'agissant des cantons de Genève et Vaud, qui ont connu l'obligation d'utiliser une formule officielle durant toute la période considérée, et d'où provient une grande partie des contestations du loyer initial¹⁸, le nombre de contestations est également resté relativement stable, avec toute-

pdf?rrbNr=1004&name=1004&year=2013&_charset_=UTF-8 (consulté le 17.2.2019).

¹⁴ Voir rapport explicatif du Conseil d'État du canton de Zurich relatif au vote populaire du 25 novembre 2012, Internet : http://www.mie-terrschutz-inklusive.ch/fileadmin/files/Dokumente/4850_VI_Transparente_Mieten.pdf (consulté le 17.2.2019).

¹⁵ Voir LISCHER (n. 10), 32 et 46.

¹⁶ Voir aussi LISCHER (n. 10), 28, qui compare le canton de Zurich avec les autres cantons qui connaissent l'obligation d'utiliser la formule officielle.

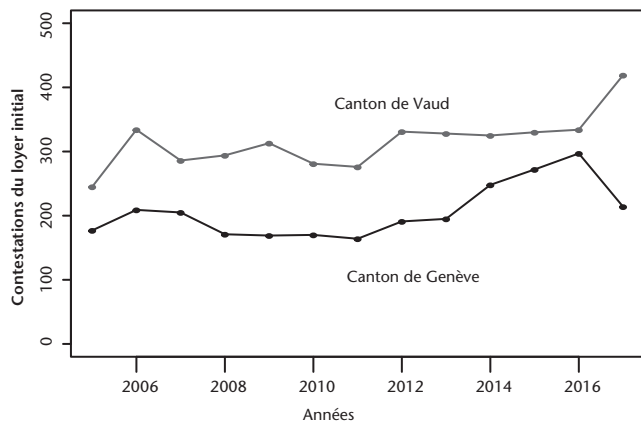
¹⁷ Les graphiques se basent sur les cas réglés par les autorités de conciliation, pas sur les requêtes déposées. Vu que les cas sont réglés rapidement, cela n'a que peu d'effet sur les résultats présentés. Par ailleurs, afin de déterminer le nombre de contestations du loyer initial, seuls les cas expressément mentionnés comme contestations du loyer initial dans les statistiques des procédures de conciliation sont pris en compte. Il est toutefois possible que quelques cas de contestations du loyer initial se trouvent dans la colonne « Autre ». En effet, l'Aide-mémoire concernant le rapport sur les activités des autorités paritaires de conciliation (disponible

sur le site de l'Office fédéral du logement) précise que « dans la colonne autres doivent figurer les affaires réglées du fait d'un retrait de la requête de conciliation, d'une non-entrée en matière, d'un renvoi à un tribunal arbitral selon les art. 353 et 361 CPC ou d'une procédure devenue sans objet. Pour ce mode de règlement des cas, il n'y a pas lieu de faire de distinction en fonction de l'objet du litige. » Je remercie l'Office fédéral du logement d'avoir attiré mon attention sur ce point.

¹⁸ En 2017 (dernière année disponible), environ deux tiers (633/951) des contestations du loyer initial traitées par les autorités de conciliation en Suisse provenaient des cantons de Genève et Vaud.

fois également une tendance à la hausse, comme le montre le graphique 3.

Graphique 3. Genève et Vaud



IV. Discussion

Suite à l'introduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle, le nombre de contestations du loyer initial a plus augmenté dans le canton de Zurich que dans le reste de la Suisse. Afin d'interpréter ce résultat, plusieurs éléments méritent d'être discutés.

A. Les informations figurant sur la formule officielle

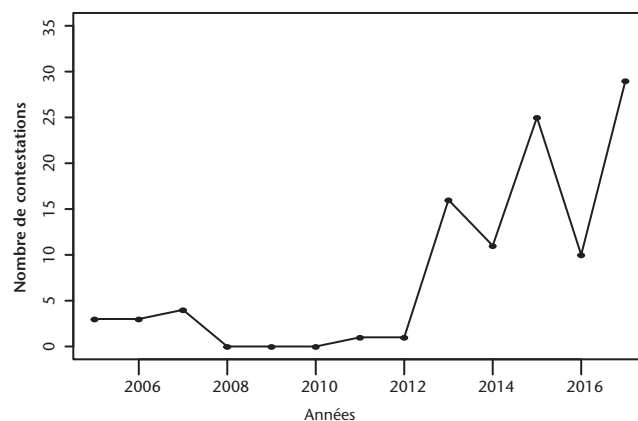
Par quels mécanismes l'obligation d'utiliser une formule officielle peut-elle augmenter le nombre de contestations ? Il est bien sûr difficile de répondre avec certitude à cette question. Il est possible que certains locataires aient appris qu'ils pouvaient contester le loyer initial lorsqu'ils ont reçu la formule officielle. Il est aussi vraisemblable que la connaissance du loyer payé par le précédent locataire – surtout s'il est nettement plus bas – ait encouragé certains locataires à contester le loyer initial.

B. Les débats entourant le vote populaire¹⁹

Il est aussi possible que les débats qui ont entouré le vote populaire du 25 novembre 2012 aient eu pour effet de faire connaître plus largement la possibilité de contester le loyer initial dans le canton de Zurich. Il est aussi imaginable que ces débats aient dans une certaine mesure rendu moralement et socialement plus acceptable l'idée de

contester le loyer initial²⁰. L'augmentation du nombre de contestations dans le canton limitrophe d'Argovie durant la même période (voir graphique 4), alors que ce canton ne connaît pourtant pas l'obligation d'utiliser une formule officielle, suggère que les débats ont pu avoir un effet. D'un autre côté, les autres cantons limitrophes n'ont pas connu d'augmentation²¹. On peut également se demander si l'effet des débats a pu perdurer durant plusieurs années, et puisse donc expliquer le nombre plus élevé de contestations encore plusieurs années après le vote populaire.

Graphique 4. Canton d'Argovie



C. La preuve des conditions de recevabilité

L'introduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle facilite la preuve de la recevabilité de la contestation du loyer initial. En effet, il est largement admis que si l'utilisation d'une formule officielle est obligatoire, le locataire n'a pas besoin de prouver qu'il « a été contraint du conclure le bail [...] en raison de la situation sur le marché local du logement » (art. 270 al. 1 let. a CO)²². En d'autres termes, si l'usage de la formule officielle est obligatoire, la situation difficile sur le marché local devient un fait notoire. Il paraît toutefois peu probable que cet élément ait joué un grand rôle dans le canton de Zurich, où la pénurie de logement paraît bien documentée. Il faut également garder à l'esprit que si le loyer initial est sen-

¹⁹ Sur l'effet de la couverture médiatique entourant la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle dans le canton de Zurich, voir aussi LISCHER (n. 10), 32 et 46.

²⁰ Sur l'effet de la modification des normes morales et sociales, voir par exemple URI GNEEZY/ALDO RUSTICHINI, *A Fine is a Price*, *Journal of Legal Studies* 2000, 1 ss.

²¹ LISCHER (n. 10), 46, relève qu'il n'y a pas eu d'augmentation dans le canton de Zoug, qui connaît pourtant l'obligation d'utiliser une formule officielle.

²² FRANÇOIS BOHNET/PASCAL JEANNIN, *Le fardeau de la preuve en droit du bail*, in : François Bohnet/Blaise Carron (édit.), 19^e Séminaire sur le droit du bail, Bâle/Neuchâtel 2018, 22, N 55 ; LACHAT (n. 1), N 2.2.4.

siblement augmenté, le locataire n'a de toute façon pas besoin de prouver l'existence d'une pénurie de logements (art. 270 al. 1 let. b CO).

D. Les motifs de la hausse de loyer

Le bailleur est en principe lié par les motifs de hausse qu'il a indiqué sur la formule officielle²³, alors que si l'usage de la formule officielle n'est pas obligatoire, il ne doit communiquer les motifs de hausse que si une requête de contestation du loyer initial est déposée²⁴. Si l'usage d'une formule officielle est requis, le locataire est donc en principe mieux placé pour juger des chances de succès d'une contestation. Il est toutefois peu probable que cette différence ait un effet important sur le nombre de contestations, dans la mesure où le fait de connaître à l'avance les motifs invoqués par le bailleur ne semble pas présenter un grand avantage. Il n'est par ailleurs pas certain qu'une meilleure appréciation des chances de succès par les locataires entraîne une augmentation des contestations plutôt qu'une diminution (si un locataire réalise que ses chances de succès sont faibles, cela devrait plutôt le dissuader de contester le loyer initial).

E. L'évolution de la jurisprudence du Tribunal fédéral

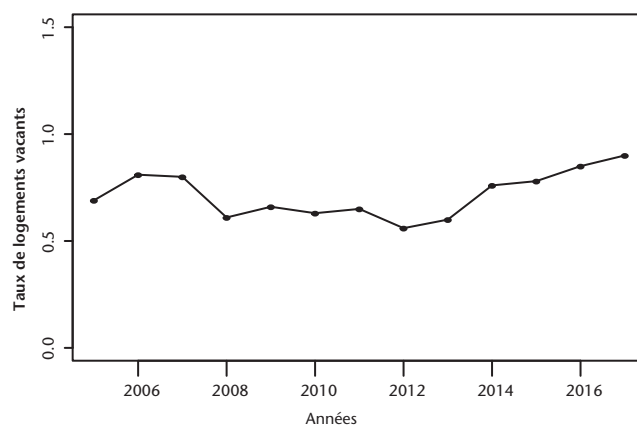
Les règles fédérales sur la contestation du loyer initial n'ont pas été modifiées durant la période considérée. Dans un arrêt du 18 mai 2016, qui concernait une affaire zurichoise, le Tribunal fédéral a toutefois eu l'occasion de préciser les conditions de recevabilité d'une telle contestation, qui faisait alors l'objet de pratiques cantonales variées²⁵. Il a alors affirmé que, contrairement à ce qui était soutenu par les tribunaux zurichois, il suffit que le locataire prouve qu'il règne une pénurie de logements sur le marché local, sans qu'il doive en plus démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. Bien qu'il soit impossible d'estimer

précisément l'effet de cet arrêt, il paraît peu probable qu'il explique une grande partie de l'augmentation du nombre de contestations dans le canton de Zurich, dans la mesure où l'essentiel de l'augmentation a eu lieu avant qu'il soit rendu. Il a également été défendu qu'un arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 6 décembre 2012²⁶, qui facilite la preuve du caractère abusif du loyer initial dans certaines circonstances²⁷, a pu contribuer à une augmentation des contestations en Suisse²⁸. Il n'est pas exclu que cet arrêt ait en effet un peu contribué à l'augmentation du nombre de contestations du loyer initial en Suisse. Dans la mesure où cet arrêt concerne tous les cantons, il est en revanche peu probable qu'il explique l'augmentation particulièrement marquée dans le canton de Zurich.

F. L'évolution du taux de logements vacants

Le taux de logements vacants dans le canton de Zurich durant la période considérée semble plutôt stable (avec toutefois une légère tendance à la hausse), comme l'indique le graphique 5. Il paraît donc peu probable que l'augmentation du nombre de contestations dans le canton de Zurich s'explique par l'évolution du taux de logements vacants.

Graphique 5. Taux de logements vacants dans le canton de Zurich



²³ ATF 139 III 13 c. 3.1.2 ; DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 59. Exceptionnellement, si le bailleur invoque dans la formule officielle des critères relatifs pour justifier le loyer initial, et que le locataire se prévaut d'un critère absolu pour le contester, le bailleur peut alors invoquer un autre critère absolu même s'il ne l'a pas invoqué précédemment. Sur ce point, voir DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 60.

²⁴ DIETSCHY-MARTENET (n. 1), art. 270 CO N 58.

²⁵ ATF 142 III 442. Sur les pratiques cantonales variées, voir TF, 4A_453/2015, 18.5.2015 (même jour que l'ATF 142 III 442), qui concernait une affaire genevoise, et PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, Newsletter Bail juillet 2016.

²⁶ ATF 139 III 13.

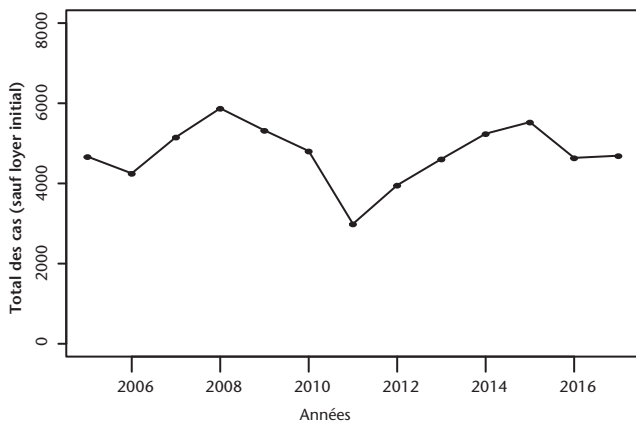
²⁷ Pour une analyse de cet arrêt, voir LAURENT BIERI, Le fardeau de la preuve des loyers usuels de la localité ou du quartier lors de la contestation du loyer initial, PJA 2014, 1398 ss.

²⁸ Voir PETER ZAHRADNIK, Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung der Anfangsmiete und der Formularpflicht, mp 2014, 267 ss.

G. L'évolution des litiges devant les autorités de conciliation

Le nombre total de litiges traités par les autorités de conciliation en matière de bail dans le canton de Zurich est relativement stable durant la période considérée, si l'on exclut les contestations portant sur le loyer initial, comme le montre le graphique 6. Il paraît donc peu probable que l'augmentation du nombre de contestations du loyer initial s'explique par une évolution plus générale des relations entre bailleurs et locataires dans le canton de Zurich.

Graphique 6. Total des cas de bail dans le canton de Zurich



H. L'effet modérateur sur les loyers

Il est difficile de déterminer l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle sur l'évolution des loyers initiaux²⁹. Beaucoup d'éléments peuvent en effet influencer les loyers, et il paraît difficile d'isoler l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle. Mais un effet modérateur sur les loyers initiaux pourrait avoir entraîné une baisse du nombre de contestations du loyer initial³⁰. En d'autres termes, sans cet effet modérateur, l'augmentation du nombre de contestations auraient peut-être été encore plus élevée.

I. La nullité du loyer initial

Enfin, comme déjà mentionné, si l'usage d'une formule officielle est requis, et qu'elle n'est pas utilisée, ou mal utilisée, le locataire peut se prévaloir de la nullité partielle du contrat, et le juge doit fixer le loyer initial en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Il est donc possible qu'une partie de l'augmentation des contestations observée dans le canton de Zurich depuis la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle ne soit pas due à de véritables contestations du loyer initial, mais à des cas de nullité du loyer initial en raison du non-respect des règles sur la formule officielle³¹. Ces cas représenteraient alors quand même un effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle, mais un effet légèrement différent.

V. Conclusion

Même s'il est impossible de supprimer toutes les incertitudes, l'analyse suggère que la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle dans le canton de Zurich à partir du 1^{er} novembre 2013 a entraîné une augmentation du nombre de contestations du loyer initial. Il est toutefois difficile de déterminer dans quelle mesure l'augmentation est due aux informations contenues dans la formule officielle, et dans quelle mesure elle est liée aux débats qui ont entouré la réintroduction de l'obligation d'utiliser une formule officielle. Il n'est cependant pas certain que l'importance relative de ces deux mécanismes joue un grand rôle dans une perspective de politique législative. Il est par ailleurs vraisemblable que d'autres éléments ont joué un rôle, comme l'indique notamment le petit nombre de contestations dans certains cantons qui connaissent l'obligation d'utiliser une formule officielle.

²⁹ Du même avis, Message du Conseil fédéral (n. 5), 3700, et LISCHER (n. 10), 41. Sur l'effet de l'obligation d'utiliser une formule officielle sur les loyers, voir aussi MIRYAM BLEIKER, Auswirkung der Einführung der Formularpflicht in der Stadt Zürich auf die Entwicklung der Mietpreise, Masterthese zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate, Zurich 2013, Internet : http://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2013/Bleiker_Miryam_MT_2013.pdf (consulté le 17.2.2019).

³⁰ Voir aussi LISCHER (n. 10), 40.

³¹ Il est supposé que les cas de nullité du loyer initial sont comptabilisés comme des contestations du loyer initial dans les statistiques des procédures de conciliation, ce qui paraît vraisemblable, même si cela ne ressort pas expressément de l'Aide-mémoire concernant le rapport sur les activités des autorités paritaires de conciliation.