

**RAPPORT DE MINORITÉ DE LA COMMISSION
chargée d'examiner les objets suivants :**

**Motion Jessica Jaccoud et consorts au nom du groupe socialiste - Formule officielle pour locataires :
l'identité des bailleurs doit y figurer !**

1. PREAMBULE

Pour rappel, la commission ad hoc a examiné cet objet lors de ses séances des jeudi 12 et mardi 17 janvier 2023. La minorité de la Commission est composée des cinq membres suivants :

Mmes et MM. Jessica Jaccoud, Elodie Lopez (absente le 17 janvier lors du vote), Yolanda Müller Chabloz, Sebastien Pedroli (rapporteur soussigné) et Graziella Schaller.

Ce rapport ne reprend pas les éléments généraux, déjà mentionnés dans le rapport de majorité.

2. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITÉ

Il arrive régulièrement que les gérances n'indiquent pas le nom du propriétaire sur la formule officielle de changement de locataire, ce qui peut avoir de graves conséquences pour le locataire.

Or, un acte introduit contre une mauvaise partie, typiquement en y indiquant le nom d'une gérance au lieu du nom du propriétaire, sera considéré comme irrecevable. Ainsi, le locataire se retrouve manifestement défavorisé dans une telle situation.

En cours de discussion, la motionnaire a décidé de modifier sa motion « *Afin d'éviter que les locataires puissent se retrouver sans possibilité de faire valoir leurs droits, alors que le but de la formule est justement de leur permettre de contester la décision de leur bailleur, les soussignés ont l'honneur de requérir à ce que les formules officielles homologuées les cas prévus par le droit fédéral et cantonal prévoient la Loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL) prévoient l'obligation de mentionner le nom de la partie bailleuse en excluant la possibilité d'indiquer uniquement son représentant* ».

L'argument selon lequel il ne faut pas indiquer le nom du propriétaire sur ce formulaire pour le protéger contre toutes interpellations excessives du locataire ne saurait être suivi, la majeure partie de ceux-ci étant bien évidemment raisonnables. Au surplus, la sécurité du droit doit primer sur ce point, d'autant plus qu'il n'y a aucun droit à l'anonymat protégeant la propriété privée.

Un autre argument avancé selon lequel les Préfectures feraient preuve d'une certaine largesse en cas de mauvaise introduction de l'action, typiquement contre la gérance plutôt que contre le propriétaire, ne tient également pas la route. En effet, si effectivement les Préfets peuvent faire preuve d'une certaine souplesse, force est de constater qu'en cas d'absence de conciliation, la cause devra être portée devant le Tribunal des baux. Dans ce cadre, l'action doit être libellée au nom des mêmes parties qu'en conciliation faute de quoi l'action est irrecevable. En outre, le Tribunal des baux ne fait pas preuve de la même souplesse quant au fait de mentionner la gérance plutôt que le bailleur directement.

Par conséquent, dans l'intérêt bien compris de la sécurité du droit, il apparaît particulièrement important aux commissaires minoritaires que la motion telle que proposée et modifiée soit acceptée et qu'à l'avenir, dans les contrats de bail à loyer le nom du propriétaire soit indiqué au moment de la signature, ainsi qu'en cas de changement de propriétaire.

3. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la minorité de la Commission – 4 voix contre 5 et 1 abstention – invite le Grand Conseil à prendre en considération cette motion et à la renvoyer au Conseil d'Etat.

Payerne, le 5 septembre 2023

*Le rapporteur de minorité :
Sébastien Pedroli*