

21.476 - Initiative parlementaire

Révision périodique des rendements locatifs afin d'assurer la conformité juridique

(déposée le 17 juin 2021 au Conseil des Etats par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga)

1. Enjeux

Le projet vise à imposer un contrôle périodique et automatique des rendements obtenus par les bailleurs louant plusieurs appartements.

2. Propositions de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de ne pas donner suite à l'initiative.

3. Motifs

Le contrôle du rendement obtenu par un bailleur, lors de la location d'un bien, se fait dans presque tous les cas au travers de la contestation du loyer initial. Au surplus, à l'occasion de toute notification de hausse de loyer en cours de bail, le locataire est susceptible de la contester en arguant d'un rendement prétendument abusif.

Les locataires bénéficient ainsi d'une faculté de contrôle du rendement lorsque la situation l'exige et qu'une situation d'abus est suspectée.

Ce calcul du rendement net - rendement brut s'agissant d'un immeuble récent - est fort complexe et nécessite la production de très nombreuses pièces contractuelles et comptables portant sur plusieurs années, remontant parfois à des décennies. Dans bien des situations, par exemple en présence d'immeubles anciens ou acquis par succession ou donation, la méthode mise en place par le Tribunal fédéral est inapplicable, voire génère des solutions fantaisistes.

Vouloir introduire un contrôle systématique des rendements obtenus par les bailleurs louant plusieurs appartements nous paraît constituer une charge administrative bien supérieure à celle qui est générée par un contrôle routinier de l'AVS ou de la TVA. On se demande même quel service de l'Etat serait apte à assurer ce contrôle et à procéder à ces calculs de rendement complexes et chronophages.

Au surplus, si, à l'occasion de ces contrôles, une situation d'abus était constatée, on n'imagine pas qu'une décision administrative - et non judiciaire - puisse interférer dans la relation bailleur- locataire.