

22.4448 - Motion

Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique

(motion déposée par le conseiller aux Etats Stefan Engler le 15 décembre 2022)

1. Enjeux

La motion charge le Conseil fédéral de présenter un projet fixant le rendement net admissible pour les immeubles d'habitation ou à usage commercial si le taux hypothécaire de référence dépasse 2%.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'accepter la motion.

3. Motifs

Le Tribunal fédéral (TF) a décidé en 1986 que le rendement net des fonds propres investis par le bailleur ne devait pas dépasser de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence.

Dans un arrêt de principe rendu le 26 octobre 2020, le TF a décidé de faire passer de 0.5% à 2% le « supplément » pouvant être ajouté au taux hypothécaire de référence si celui-ci est inférieur ou égal à 2%. En d'autres termes, le TF s'est abstenu de fixer une règle de calcul du rendement net admissible dans le cas où le taux hypothécaire de référence dépasse 2%.

Afin d'assurer la sécurité du droit, il est utile de déterminer la règle qui s'appliquera le jour où le taux hypothécaire de référence sera supérieur à 2%. Plusieurs propositions ont déjà été esquissées par la doctrine (par exemple : MRA n°3/2021, pages 113ss).

La FRI et l'USPI Suisse insistent toutefois sur la nécessité de maintenir la nouvelle règle de calcul du rendement net admissible lorsque le taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2%. En d'autres termes, la motion doit exclusivement servir à compléter l'arrêt rendu par le TF le 26 octobre 2022 en clarifiant la situation qui se présenterait dans le cas où le taux hypothécaire de référence devait un jour dépasser 2%.