

23.3840 - Motion

Permettre un contrôle des loyers ponctuels, périodique et différencié selon les régions

(motion déposée par le conseiller aux Etats Hans Stöckli le 15 juin 2023)

1. Enjeux

L'objectif de cette motion est de modifier la législation en ce sens qu'un contrôle cantonal et communal soit possible, de manière périodique et ponctuelle, pour s'assurer que les loyers et fermages perçus sur leur territoire ne procurent pas un rendement excessif aux bailleurs.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

3. Motifs

La législation actuelle permet à tout locataire d'habitation ou commercial de remettre en cause le loyer initial en invoquant un prétendu rendement abusif des locaux loués. Cette faculté de contester le loyer initial est assortie, dans certains cantons où sévit la pénurie, de l'obligation de joindre au bail une formule dite de « notification du loyer initial » indiquant, de façon transparente, l'ancien et le nouveau loyer ainsi qu'une justification de l'éventuelle hausse de loyer.

Au surplus, en cas d'augmentation de loyer par formule officielle, tout locataire a la faculté de s'y opposer en invoquant l'une ou l'autre des méthodes absolues reconnues par la jurisprudence que sont le rendement net ou brut de l'immeuble, d'une part, et les loyers du quartier ou de la localité, d'autre part.

Permettre un contrôle administratif des rendements locatifs des biens mis en location dans une région donnée est une ingérence étatique inacceptable dans une relation contractuelle de droit privé. On se demande en outre qui serait compétent pour effectuer ces calculs complexes qui nécessitent la production de très nombreuses pièces.

Comme indiqué ci-dessus, les locataires sont très bien protégés tout au long de la relation contractuelle et les occasions de remettre en cause un loyer abusif sont prévues, tant en début de bail qu'à l'occasion de toute notification d'augmentation de loyer.