

23.3847 - Motion

Moratoire sur les hausses de loyers abusives

(motion déposée par la conseillère aux Etats Mathilde Crevoisier Crelier le 15 juin 2023)

1. Enjeux

La motion a pour objectif d'instaurer un moratoire sur les hausses de loyer jusqu'à la mise en place d'un contrôle automatique du rendement admissible des immeubles. Une hausse de loyer ne serait possible qu'à la condition que le bailleur démontre que le loyer augmenté ne lui procure par un rendement abusif.

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

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

3. Motifs

Le mandat constitutionnel consiste à lutter contre les abus en matière de loyers abusifs. Ce mandat a été mis en œuvre aux articles 269 et ss CO qui permettent à tout locataire de s'opposer à un nouveau loyer prétendument abusif, tant au début du bail - contestation du loyer initial - qu'en cas de notification d'une augmentation de loyer.

Vouloir instaurer un moratoire sur les hausses de loyer constitue un changement inacceptable de philosophie. Au lieu de permettre aux locataires de combattre les abus en matière de loyer, la présente motion vise à qualifier d'emblée comme étant abusive toute augmentation de loyer, sauf preuve du contraire apportée par le bailleur.

De surcroît, un contrôle automatique et généralisé des rendements obtenus par le bailleur à l'occasion de la signature d'un nouveau bail ou de la notification d'une hausse de loyer est totalement impraticable. Cela instituerait un contrôle administratif dans une relation contractuelle de droit privé, qui englobe de par la loi des éléments de protection du locataire.

En réalité, cette solution pose plus de questions qu'elle n'en résout. Par exemple, parmi de nombreuses autres : quelle autorité administrative serait chargée de vérifier le calcul de rendement établi par le bailleur ? Quelles voies de recours pour contester le loyer, potentiellement abaissé, préconisé par l'administration ?

Sous couvert d'une protection automatique contre les rendements abusifs, cette motion met en place une usine à gaz dont tous les effets néfastes sont, à ce stade, encore difficiles à discerner.