

18.4101 - Motion

Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux

(déposée le 6 novembre 2018 par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats)

1. Enjeux

La motion demande au Conseil fédéral de soumettre à un examen détaillé les règles actuellement applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux et de présenter au Parlement un projet de révision du droit du bail en vue d'améliorer la situation tant pour les locataires que pour les bailleurs.

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

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

3. Motifs

Depuis l'entrée en vigueur, en 1990, du droit du bail tel qu'il existe aujourd'hui, plusieurs révisions globales des règles applicables à la fixation des loyers ont été initiées par le Conseil fédéral. Aucune révision n'a toutefois abouti.

Le droit du bail est une matière complexe et sensible sur le plan politique. L'expérience montre que des réformes trop amples ne sont pas susceptibles de réunir des majorités politiques.

Pour moderniser le droit du bail, il vaut mieux passer par des révisions ponctuelles. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de mandater le Conseil fédéral et l'administration pour l'élaboration des projets. En effet, le Parlement est actuellement saisi de plusieurs initiatives parlementaires permettant d'améliorer la situation telle qu'elle existe de façon ciblée :

- Initiative parlementaire 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ». Acceptée par les CAJ des deux Conseils.
- Initiative parlementaire 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ». Acceptée par les CAJ des deux Conseils.
- Initiative parlementaire 17.491 « Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail ». Acceptée par la CAJ du Conseil national.
- Initiative parlementaire 16.458 « Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles ». Acceptée par les CAJ des deux Conseils.
- Initiative parlementaire 16.459 « Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique ». Acceptée par les CAJ des deux Conseils.

Dans un souci d'efficacité, il vaut mieux élaborer au Parlement des réformes ciblées sur la base des initiatives parlementaires précitées plutôt que de charger l'administration d'élaborer une révision d'envergure ne présentant que peu de chances de succès.