

13.459 - Initiative parlementaire

Faire dépendre les loyers du renchérissement et non plus du taux hypothécaire de référence (initiative déposée le 27 septembre 2013 par le Groupe des Verts)

1. Enjeux

L'initiative parlementaire demande que le Code des obligations (en particulier l'article 269a) soit modifié de manière à ce que les loyers suivent l'évolution de l'indice des prix à la consommation au lieu d'être couplés au taux hypothécaire de référence.

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

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent l'initiative parlementaire.

3. Motifs

En droit actuel, les loyers dépendent du taux hypothécaire de référence dans deux situations :

- I. D'une part, les loyers peuvent être augmentés ou diminués en cours de bail notamment en fonction de l'évolution, à la hausse ou à la baisse, du taux hypothécaire de référence. D'autres critères permettent également de faire évoluer le loyer en cours de bail, comme l'indice des prix à la consommation (pris en compte à hauteur de 40%), l'augmentation des charges courantes d'entretien et d'exploitation des immeubles ainsi que les frais d'éventuels travaux à plus-value.
- II. D'autre part, les loyers sont considérés comme abusifs lorsqu'ils permettent d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Or, selon la jurisprudence établie par le Tribunal fédéral il y a plus de 25 ans, il y a un rendement excessif de la chose louée lorsque le rendement des fonds propres investis par le bailleur dépasse de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence.

L'initiative du Groupe des Verts concerne la première situation. La seconde situation est traitée par l'initiative parlementaire 14.403 déposée par le conseiller national Olivier Feller le 11 mars 2014.

Le taux hypothécaire de référence est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse. C'est un critère artificiel et abstrait, en décalage avec la réalité socio-économique, variable d'une région à l'autre. Il est loin d'être un gage durable d'équité, tant pour le bailleur que pour le locataire. Nous approuvons dès lors la proposition visant à découpler les loyers du taux hypothécaire de référence.

S'agissant de la proposition de remplacer le taux hypothécaire de référence par l'indice des prix à la consommation, nous relevons qu'elle soulève plusieurs questions juridiques et politiques qui devront être débattues et tranchées par le Parlement. Pour notre part, nous considérons qu'il est impératif :

- de prendre en compte l'indice des prix à la consommation à 100% ;
- de maintenir les autres critères d'adaptation des loyers prévus en droit actuel, comme l'augmentation des charges courantes d'entretien et d'exploitation des immeubles.