

17.492 - Initiative parlementaire

Renforcer l'équivalence des règles légales relatives aux loyers

(déposée le 29 septembre 2017 au Conseil national par le conseiller national Daniel Fässler)

1. Enjeux

L'initiative a pour objectif de rendre équivalentes les deux méthodes absolues de variation de loyer. Il s'agit, d'une part, de la méthode du rendement de l'objet loué et, d'autre part, de la méthode des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de **donner suite** à cette initiative.

3. Motifs

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, deux méthodes coexistent en tant que méthodes « absolues ». Il y a, d'une part, la méthode du rendement net de l'objet loué. D'autre part, il y a la méthode des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Ces méthodes sont applicables par le bailleur pour justifier une éventuelle augmentation d'un loyer initial par rapport au précédent loyer. Elles servent également, à titre défensif, à refuser, totalement ou partiellement, une demande de baisse de loyer sollicitée par un locataire.

Sans que le texte légal ne le prévoie, le Tribunal fédéral a mis en place, au fil de sa jurisprudence, une hiérarchie des méthodes, donnant au rendement de l'objet une prédominance par rapport aux loyers du quartier. L'inversion de cette hiérarchie n'étant prévue que lorsqu'il s'agit d'un immeuble ancien, ne permettant pas l'élaboration d'un calcul de rendement fiable.

La conséquence de cette hiérarchisation des méthodes, c'est qu'un rendement peut être considéré comme excessif quand bien même le loyer prévu s'inscrit dans les limites des loyers dans la localité ou le quartier.

Il est ainsi temps de mettre ces deux méthodes sur un pied d'égalité, conformément à la volonté initiale du législateur.