

Prise de position

17.514 – Initiative parlementaire

Rendement abusif. Limiter l'article 269 CO aux cas de pénurie

(déposée le 13 décembre 2017 au Conseil national par le Conseiller national Philippe Nantermod)

1. Enjeux

L'initiative vise à modifier l'article 269 CO en ce sens que le calcul du rendement abusif est limité aux marchés en pénurie.

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

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

3. Motifs

L'article 269 CO prévoit actuellement que les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Cette disposition s'applique même lorsqu'il n'y a pas de situation de pénurie sur le marché. Il paraît contradictoire de parler de rendement abusif sur des marchés qui ne connaissent pas de pénurie de logement. En outre, ces règles ont été instituées à une époque où les taux hypothécaires étaient particulièrement élevés. Le législateur est intervenu afin que les prix des logements ne deviennent pas inabordables. Or, depuis quelques années, les taux hypothécaires ont fortement baissé et des taux d'intérêt négatifs sont même pratiqués. Le système du loyer abusif doit donc être réformé. Celui-ci n'est plus adapté à la situation actuelle et met en péril la rentabilité des investissements immobiliers qu'ils soient privés ou institutionnels.

Par ailleurs, si l'article 109 alinéa 1^{er} de la Constitution fédérale relève que la Confédération doit légiférer notamment en matière de loyers abusifs, encore faut-il les déterminer. Dans la mesure où le marché n'est plus en pénurie, les règles de l'offre et de la demande permettent clairement d'établir des loyers justes, raison pour laquelle une intervention étatique ne se justifie qu'en cas de pénurie.

Cette initiative parlementaire a donc pour objectif de resserrer le champ d'application des dispositions sur le rendement abusif, constatant qu'une intervention de l'Etat ne se justifie que dès lors qu'il existe une pénurie de logements.