

[20.3922](#) – Motion

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

(déposée le 10 août 2018 par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats - CAJ-E)

1. Enjeux

La motion demande au Conseil fédéral de procéder, après consultation des partenaires sociaux du logement, à un examen du cadre légal actuel de fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux et de présenter au Parlement un projet équilibré visant à modifier le code des obligations.

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 qui ont passé le cap de la première phase de l'examen parlementaire et dont la mise en œuvre rapide permettrait d'améliorer la situation telle qu'elle existe de façon ciblée :

- **Initiative parlementaire 15.455 « Empêcher les sous-locations abusives ». Acceptée par les CAJ des deux Conseils.**
- 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 [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.

Notons aussi que la CAJ-E avait déposé le 6 novembre 2018 la motion 18.4101 dont le contenu était très proche de celui de la présente motion. Or, la motion 18.4101 a été refusée par le Conseil national le 20 juin 2019. Il est surprenant de demander une nouvelle fois une révision d'ensemble des règles de fixation des loyers alors que le Conseil national a refusé une telle proposition il y a 18 mois.

Lausanne, le 10 décembre 2020-OF/pa