



22.4125 - Motion

Explosion des coûts de chauffage. Prolongation temporaire des délais de paiement des frais accessoires en cas de demeure du locataire

(déposée le 29 septembre 2022 au Conseil des Etats par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga)

1. Enjeux

La motion a pour ambition de prolonger à titre temporaire le délai de paiement des frais accessoires en cas de demeure du locataire de 30 à 90 jours, en raison de la hausse des coûts de l'énergie.

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

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

3. Motifs

La procédure de résiliation extraordinaire pour non-paiement de loyer s'applique également en cas de retard dans le paiement d'un supplément de frais accessoires. Elle implique, selon l'article 257d CO, que soit donné au locataire un délai de 30 jours pour payer l'arriéré, sous menace de résiliation.

La motion vise à donner au locataire un délai augmenté à 90 jours pour le paiement d'un supplément de charges. Cette augmentation du délai de paiement a été offerte au locataire durant la période COVID-19, de façon très ponctuelle, s'agissant des loyers et acomptes de charges des mois d'avril à juin 2020, restés impayés en raison des mesures de fermeture prises par le Conseil fédéral.

Vouloir prolonger le délai de paiement pour les seuls suppléments de frais accessoires, de façon durable - la motion évoque les décomptes présentés en 2023 et en 2024 - introduit une complexité délicate à gérer pour les bailleurs non professionnels et les locataires. Une lettre comminatoire devrait ainsi octroyer au locataire un délai de 30 jours pour payer un arriéré de loyer et de 90 jours pour payer un supplément de charges.

La motion est de surcroît imprécise sur la question de savoir si seuls les suppléments de frais accessoires sont concernés par la mesure ou si les paiements d'acomptes ou de forfaits mensuels sont, eux aussi, concernés par un paiement à 90 jours, ce qui serait injustifiable sur le plan politique. Le titre même de la motion laisse planer le doute !

La proposition semble quoi qu'il en soit très prématurée, tant il est vrai que le décompte 2021/2022 porte sur la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022. Or, les prix n'ont sensiblement augmenté qu'à partir du mois de mars 2022, alors que l'hiver - au demeurant très doux - était déjà bien avancé. La pratique montre d'ailleurs que les suppléments de charges restent modérés s'agissant de la période 2021/2022.