

22.4549 - Motion

Protéger les locataires contre les loyers abusifs en période d'inflation

(motion déposée par le conseiller national Christian Dandrès le 16 décembre 2022)

1. Enjeux

L'enjeu de cette motion est de modifier l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) pour protéger les locataires contre les conséquences de l'inflation.

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

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

3. Motifs

Il est possible de signer des baux à loyer de longue durée (minimum 5 ans) et de prévoir que le loyer ne variera en cours de bail - à la hausse ou à la baisse - qu'en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) pris en considération à concurrence de 100%.

En choisissant cette solution contractuelle du loyer dit « indexé », le bailleur se prive volontairement de la prise en compte d'une éventuelle augmentation du taux hypothécaire de référence et de l'évolution des charges d'entretien et d'exploitation de son immeuble. Cette solution s'applique principalement, dans la pratique, aux baux à loyer commerciaux.

Vouloir atténuer le pourcentage de prise en compte de l'évolution de l'IPC à 80% est une entorse inadmissible à la liberté contractuelle des parties au bail, singulièrement en matière commerciale.

Au surplus, le locataire a la faculté de remettre en cause le loyer à chaque échéance quinquennale et de solliciter ainsi une baisse de son loyer lorsque la méthode relative - notamment la prise en compte du taux hypothécaire de référence - le permet.