

25.4721 - Motion

Mettre fin aux loyers abusifs !

(déposée le 18 décembre 2026 devant le Conseil des Etats par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga)

1. Enjeux

L'enjeu consiste en une modification du droit du bail afin que les loyers soient soumis à un contrôle périodique automatique.

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

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

3. Motifs

Le droit du bail comprend déjà plusieurs mécanismes au chapitre de la protection du locataire contre les loyers abusifs.

Ainsi, les mesures de protection s'échelonnent tout au long de la relation contractuelle, de la possible contestation du loyer initial, à celle de toute augmentation de loyer en cours de bail, en passant par la faculté de solliciter une baisse de loyer lorsque les critères de variation de loyer, notamment une baisse du taux hypothécaire de référence, le permettent.

Vouloir introduire dans ce système de protection - qualifié par le motionnaire lui-même de « bien conçu » - un contrôle périodique obligatoire, à l'instar de ce qui prévaut en matière fiscale, est inapplicable dans un domaine du droit qui touche 2,4 millions de ménages en Suisse.

Cette mesure, véritable « usine à gaz », ouvrirait des interrogations légitimes :

- *Qui serait chargé de la mise en œuvre des contrôles ?*
- *Quelle périodicité pour ces contrôles ?*
- *L'administration serait-elle en charge des calculs de variation de loyer, notamment de ceux - fort complexes - en lien avec le rendement net de l'immeuble ?*
- *En cas de désaccord entre parties, l'ouverture d'une procédure de conciliation ou judiciaire serait-elle nécessaire ?*

Ces questions, et bien d'autres encore, démontrent l'immaturation de la proposition faite sans grande réflexion au sujet de sa mise en œuvre et de ses implications concrètes.