



24.4226 - Motion

Bonne foi dans les rapports de bail (cartellisation des accessoires du contrat)

(déposée le 27 septembre 2024 devant le Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'enjeu de cette motion consiste à prendre des mesures pour que « les services imposés aux locataires comme accessoires au bail » se situent dans un rapport « qualité/prix » optimal.

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

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

3. Motifs

Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que s'ils sont en lien direct avec l'occupation des locaux et qu'ils font l'objet d'une mention précise et spécifique dans le contrat de bail à loyer. Ils sont généralement perçus par le biais d'acomptes ou de forfaits de charges.

Les frais accessoires étant à la charge des locataires, cette motion présuppose que le bailleur serait négligent dans le choix des entreprises prestataires et tolérerait des services inefficients et trop chers en raison d'un lien économique et d'un intéressement.

Ce parti pris interroge. Le bailleur a naturellement intérêt à promouvoir les services et les énergies au meilleur prix, au bénéfice des parties au bail, dans le but d'éviter les contestations de décomptes de charges et de permettre au locataire d'assumer le paiement du loyer.

Le rapport qualité/prix optimal est une notion éminemment subjective et on peut légitimement se poser la question de savoir quelle autorité serait chargée de le déterminer, tant les offres et les systèmes mis en place sont divers.

Enfin, on peine à voir en quoi une garantie de loyer aurait sa place dans le texte déposé par la motionnaire, n'étant pas à proprement parler un frais accessoire.