

Prise de position

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 recommande 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 des frais accessoires. Elle implique, selon l'article 257d du code des obligations (CO), que soit donné au locataire un délai de 30 jours pour payer l'arriéré, sous menace de résiliation du contrat de bail.

La motion vise à donner au locataire un délai augmenté à 90 jours pour le paiement des frais accessoires. Une telle prolongation du délai de paiement a été offerte aux locataires durant la période COVID-19, au travers d'une ordonnance du Conseil fédéral, s'agissant des loyers et acomptes de charges des mois d'avril à juin 2020. Le Parlement a ensuite refusé de renouveler une telle mesure.

Vouloir prolonger le délai de paiement pour les seuls frais accessoires - durant une longue période, la motion évoquant une réévaluation de la situation à la fin de l'année 2023 - 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 arriéré de frais accessoires.

La motion est de surcroît imprécise sur la question de savoir si seuls les éventuels suppléments de frais accessoires apparaissant dans le décompte annuel sont concernés par la mesure ou si les acomptes et les forfaits mensuels sont, eux aussi, visés. Le titre même de la motion laisse planer le doute.

Quoi qu'il en soit, la proposition semble prématurée, tant il est vrai que le décompte des frais accessoires 2021/2022 porte sur la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022. Or, les prix de l'énergie n'ont 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 frais accessoires restent modérés s'agissant de la période 2021/2022.

Lausanne, le 3 mars 2023 / JA

Renseignements complémentaires :

Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71

Thomas Schaumberg, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59

(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)