

22.462 - Initiative parlementaire

Loyers abusifs et hausses des frais de chauffage. Les bailleurs ne peuvent gagner sur tous les tableaux !

(déposée le 26 septembre 2022 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'initiative parlementaire vise le plafonnement par le Conseil fédéral du montant des charges de chauffage et d'eau chaude, la part des charges dépassant ce plafond étant assumée par les bailleurs.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire

3. Motifs

Selon le système juridique actuel, le locataire paie un loyer net mensuel pour la mise à disposition des locaux et des installations. Ce loyer est généralement complété par la perception de frais accessoires dûment indiqués dans le contrat bail à loyer au travers de forfaits ou d'acomptes.

Le locataire est protégé très efficacement contre tout abus en matière de loyer, en particulier au travers de la contestation du loyer initial ou lors chaque augmentation de loyer, le rendement obtenu par le bailleur pouvant être vérifié dans de tels cas.

Lorsque le contrat de bail le prévoit, le locataire prend en charge les frais de chauffage et d'eau chaude selon les frais effectifs. Vouloir plafonner ces frais accessoires et mettre l'éventuel surplus à la charge des bailleurs est un non-sens complet. On ne voit pas en quoi un éventuel surplus de coût des frais accessoires, découlant par hypothèse de l'augmentation générale des prix de l'énergie, devrait être pris en charge par un tiers - le bailleur - qui voit, lui aussi, ses propres coûts augmenter.

Le mélange des genres est total lorsque l'on lit, in fine, que le surplus des coûts des frais accessoires ne serait pas mis à charge du bailleur lorsque cette prise en charge aurait pour conséquence de ne plus assurer au bailleur un rendement admissible de la chose louée, au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Il est inconcevable qu'en raison de l'augmentation des prix de l'énergie, observée depuis quelques mois, on généralise la production de calculs de rendement qui ont, en toute logique, pour unique vocation de déterminer le caractère excessif ou admissible des loyers.

Lausanne, le 26 mai 2023

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)