

24.4337 - Motion

Gestion immobilière responsable. Soumettre à autorisation préalable les résiliations en masse de baux en vue de projets de rénovation spéculatifs

(motion déposée par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga le 11 décembre 2024)

1. Enjeux

L'enjeu consiste à soumettre toute résiliation en masse de baux à loyer, liée à un projet de rénovation ou d'assainissement d'un immeuble, à une autorisation administrative préalable de la commune ou du canton.

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

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

3. Motifs

A l'heure où tout devrait être mis en œuvre pour encourager les travaux de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments, cette motion appelle la création d'une étape administrative supplémentaire, alors que le droit du bail comporte déjà de nombreuses et légitimes protections des locataires en matière de résiliation du bail et d'augmentation de loyers après travaux.

Une vérification administrative préalable et généralisée du bien-fondé d'un projet de rénovation toucherait manifestement à la liberté de la propriété garantie par la Constitution fédérale.

Au surplus, le fait de confier à une autorité administrative l'examen de la justification économique, sociale et environnementale d'un projet de rénovation poserait des problèmes de compétences, dès lors qu'il appartient aux instances judiciaires cantonales compétentes de procéder à cette évaluation dans le cadre d'une contestation de résiliation ou de l'octroi d'une prolongation de bail.

Rappelons enfin que pour éviter les travaux qui ne seraient engagés que pour des motifs spéculatifs, de nombreux cantons limitent strictement le revenu locatif après travaux par un contrôle étatique des loyers pour des périodes comprises entre trois et dix ans.

Lausanne, le 14 mars 2025 JA/PA

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)