

24.4167 Motion

Marché du logement locatif. Pour un système de calcul du rendement clair, uniforme et équitable

(déposée le 26 septembre 2024 devant le Conseil national par le Conseiller national Beat Flach)

1. Enjeux

La motion demande au Conseil fédéral de présenter une modification du code des obligations en vue de mettre en place un système transparent de calcul du rendement admissible pouvant être obtenu par les bailleurs en s'inspirant des modalités actuellement définies par le Tribunal fédéral.

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

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

3. Motifs

En substance, la motion demande au Conseil fédéral d'élaborer un projet de révision du droit du bail portant sur les loyers. Ce n'est pas la première fois qu'une proposition de ce genre est faite sous la forme d'une motion. Mais le Parlement n'en veut manifestement pas. La motion 18.4101 a été refusée par le Conseil national en juin 2019, la motion 20.3922 a été refusée par le Conseil national en juin 2021.

Sur le plan politique, l'Asloca Suisse vient d'annoncer le lancement d'une initiative populaire qui porte notamment sur la notion de rendement admissible et qui vise à instaurer un contrôle automatique des loyers. Dans ce contexte, on ne voit pas comment une révision du droit du bail pourrait aboutir au Parlement.

Sur le plan juridique, les règles actuelles concernant le rendement admissible découlent du code des obligations, de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF) et de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Elles font régulièrement l'objet de publications juridiques et sont connues des praticiens. Nous sommes loin de vivre dans un no man's land.

Il y a un point que le Tribunal fédéral n'a volontairement pas réglé dans un arrêt de principe qui date du mois d'octobre 2020 : comment déterminer le rendement net admissible dans l'hypothèse où le taux hypothécaire de référence dépasse 2% ? Pour régler cette question particulière, le Parlement a adopté la motion 22.4448 intitulée « Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique ».

Lausanne, le 6 juin 2025 / OF-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)