Fédération Romande Immobilière
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
Tél. 021 341 41 42, Fax 021 341 41 46
www.fri.ch, mail@fri.ch

uspi suisse
union suisse des professionnels de l'immobilier
Case postale 1215, 1001 Lausanne
Tél. 058 796 33 00, Fax 058 796 33 82
www.uspi.ch, info@uspi.ch

24.2039 – Pétition

Echange d'objets loués : garantir la sécurité juridique, mieux utiliser l'espace habitable
(pétition déposée par la Session fédérale des jeunes le 10 décembre 2024)

1. Enjeux

Le Parlement est chargé d'élaborer, d'entente avec les cantons, des règles particulières dans le code des obligations (CO) en matière d'échange d'objets locatifs entre particuliers. La Confédération doit également mettre en place des incitations ciblées afin d'encourager l'échange d'objets locatifs afin de remédier à la pénurie de logement.

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

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

3. Motifs

Si, sur le principe, l'échange d'appartements semble constituer une solution intéressante pour remédier à la pénurie de logements, il constitue cependant un montage juridique inapplicable dans la grande majorité des cas dans lesquels deux bailleurs distincts sont impliqués et se verraient imposer de nouveaux locataires. C'est l'exemple typique d'une « fausse bonne idée » qui remet clairement en cause le principe de garantie de la propriété.

En réalité, l'échange d'appartements ne semble réaliste et opportun que lorsque l'on est présence de deux locataires - liés au même bailleur - désireux d'échanger leurs appartements situés au sein d'un même immeuble. Dans tous les autres cas, un tel échange pose plus de questions qu'il n'en résout :

- *L'échange devra-t-il être approuvé par les bailleurs concernés ou pourra-t-il leur être imposé ?*
- *De nouveaux baux à loyer devront-ils être signés ?*
- *Les loyers en cours demeureront-ils inchangés ?*
- *L'échange permettra-t-il aux nouveaux locataires de contester leur loyer initial ?*
- *Un forfait de frais accessoires calculé pour un unique locataire pourra-t-il être adapté à la nouvelle réalité des charges ?*
- *Les locataires recevront-ils des garanties d'une certaine pérennité de la nouvelle relation contractuelle ?*
- *Etc.*

Nul doute que les difficultés juridiques liées aux échanges d'appartements ne permettront pas de multiplier les cas d'application qui resteront extrêmement rares en pratique. Comment imaginer en effet qu'une personne âgée accepterait de prendre à bail un appartement plus petit à un loyer supérieur à celui payé jusqu'ici ?

A ce propos, le quotidien 24 heures a évoqué, le 10 juillet 2024, le projet pilote d'échange d'appartements lancé par la Ville de Lausanne. Ce projet ne concernait que les 245 ménages louant un logement dans les immeubles appartenant à la Ville de Lausanne ou à la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL). En d'autres termes, le projet concernait deux bailleurs liés l'un à l'autre. Or, malgré cette situation particulière, seuls 8 ménages de séniors se sont dits « intéressés » à un échange alors que 53 familles auraient souhaité obtenir un plus grand apparemment.

Lausanne, le 26 août 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)