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

24.4234 - Motion
Renoncer au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier en cas de pénurie
(déposée le 27 septembre 2024 devant le Conseil national par le conseiller national Raphaël Mahaim)

1. Enjeux

L'enjeu de cette motion consiste à renoncer à appliquer le critère absolu des loyers du quartier ou de la localité en cas de pénurie.

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

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

3. Motifs

Le mécanisme mis en place depuis des décennies par la législation et la jurisprudence pour lutter contre les loyers abusifs est complexe. Il en ressort qu'en réalité, le critère absolu dit des « loyers usuels du quartier ou de la localité » n'est prédominant que lorsque l'immeuble considéré a été construit ou acquis il y a plus de trente ans.

De plus, force est de constater que ce critère est difficile à mettre œuvre par le bailleur, tant il est vrai qu'au fil du temps, le Tribunal fédéral n'a eu de cesse de multiplier les critères de comparaison.

La mise en œuvre de cette motion - qui n'aurait d'incidences que pour des immeubles anciens pour lesquels un calcul de rendement est soit impossible soit dénué de toute logique économique - soulèverait des questions pratiques complexes. Si nous prenons en considération la situation vaudoise, certains districts sont placés sur la liste des districts à pénurie pendant une année avant d'en être enlevés douze mois plus tard. Difficile d'appliquer la motion proposée dans de telles circonstances.

Vouloir perturber le système jurisprudentiel patiemment mis en place n'est pas opportun. Il serait plus utile d'instaurer des critères à valeur probante dans l'application du système des loyers usuels du quartier ou de mettre en place des statistiques fiables.

Lausanne, le 21 septembre 2026 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)