



COMMUNIQUE DE PRESSE

Adapter le droit du bail à la réalité d'aujourd'hui

Trois initiatives parlementaires ont été déposées ce matin aux Chambres fédérales afin de moderniser le droit du bail. Il s'agit en particulier de faire évoluer les critères de calcul du rendement admissible des fonds propres investis par le propriétaire dans son bien et de simplifier les conditions d'application du critère des loyers usuels du quartier ou de la localité. Ces trois initiatives visent à permettre au Parlement de se réappropriier la réglementation en matière bail à loyer, aujourd'hui largement dictée par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

L'article 109 de la Constitution fédérale prévoit que la Confédération légifère afin de lutter contre les loyers abusifs. Or, dans les faits, l'essentiel de la réglementation actuelle en matière de bail à loyer découle de la jurisprudence du Tribunal fédéral. En d'autres termes, ce n'est pas le Parlement qui a légiféré, sur la base d'une pesée des intérêts politiques, mais c'est le Tribunal fédéral qui a imaginé toute une série de règles. Cette situation n'est guère conforme à une saine répartition des tâches entre les différents pouvoirs.

Sur le fond, les règles fixées par le Tribunal fédéral ne sont plus vraiment en phase avec la réalité d'aujourd'hui. Si personne ne conteste que le locataire doit être protégé contre les abus, le logement étant un bien particulier, le droit du bail doit aussi permettre aux propriétaires privés et aux propriétaires institutionnels, comme les caisses de pension, d'obtenir un rendement correct, en adéquation avec le risque financier encouru.

C'est dans cet esprit, soucieux de moderniser le droit du bail, que les conseillers nationaux Hans Egloff (UDC/ZH), Daniel Fässler (PDC/AI) et Olivier Feller (PLR/VD) ont déposé ce matin trois initiatives parlementaires.

Le premier texte concerne le rendement admissible des fonds propres investis par le propriétaire dans son immeuble. Compte tenu d'un arrêt que le Tribunal fédéral a rendu en 1986 et qui est encore appliqué aujourd'hui, le rendement des fonds propres est considéré comme admissible s'il ne dépasse pas de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Or, en 1986, le taux hypothécaire de référence était de 5.5%, alors qu'il s'élève à 1.5% actuellement. L'initiative parlementaire propose de prévoir dans la loi que le rendement des fonds propres est admissible s'il ne dépasse pas de plus de 2% le taux hypothécaire de référence.

Le deuxième texte demande qu'un loyer fixé dans un contrat de bail soit considéré comme admissible s'il est conforme aux loyers usuels du quartier ou de la localité, indépendamment du rendement que le loyer en question permet de procurer au propriétaire.

Le troisième texte vise à simplifier les conditions d'application du critère des loyers usuels du quartier ou de la localité. A l'avenir, par exemple, la partie qui invoque les loyers usuels - le propriétaire comme le locataire - devrait pouvoir s'appuyer sur trois objets comparables alors que le Tribunal fédéral exige, en l'état, cinq objets comparables.

Lausanne, le 29 septembre 2017