

14.403 – Initiative parlementaire Olivier Feller

Droit du bail. Ne plus faire dépendre le rendement admissible du taux hypothécaire de référence

(déposée le 11 mars 2014 au Conseil national)

1. Enjeux

L'initiative parlementaire demande que le Code des obligations (en particulier les articles 269 et 269a, lettre c) soit modifié de manière à ce que le rendement excessif de la chose louée ne puisse plus être déterminé en fonction du taux hypothécaire de référence.

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

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent l'initiative parlementaire.

3. Motifs

En droit actuel, les loyers dépendent du taux hypothécaire de référence dans deux situations :

I. D'une part, les loyers sont considérés comme abusifs lorsqu'ils permettent d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Or, selon la jurisprudence établie par le Tribunal fédéral il y a plus de 25 ans, il y a un rendement excessif de la chose louée lorsque le rendement des fonds propres investis par le bailleur dépasse de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Aujourd'hui, comme le taux hypothécaire de référence s'élève à 2%, cela signifie qu'un rendement des fonds propres supérieur à 2.5% est considéré, sous l'angle juridique, comme étant excessif.

II. D'autre part, les loyers peuvent être augmentés ou diminués en cours de bail en fonction de l'évolution, à la hausse ou à la baisse, du taux hypothécaire de référence.

L'initiative Feller concerne la première situation.

Le taux hypothécaire de référence est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse. C'est un critère artificiel et abstrait, en décalage avec la réalité socio-économique, variable d'une région à l'autre. Il est loin d'être un gage durable d'équité, tant pour le bailleur que pour le locataire.

La question du rendement des fonds propres investis par le bailleur est suffisamment importante pour qu'elle soit traitée par le législateur. Or, aujourd'hui, cette question est réglée pour l'essentiel par la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui date d'il y a plus de 25 ans. A cette époque, les taux hypothécaires de référence pris en compte en droit du bail étaient supérieurs à 5%. Il n'est pas sensé d'appliquer aujourd'hui les mêmes règles qu'il y a 25 ans alors que la situation du marché immobilier a sensiblement évolué. Le statu quo pourrait, à terme, poser des problèmes sérieux notamment aux propriétaires institutionnels comme les caisses de pension.

Nous ne contestons pas que les loyers doivent être encadrés pour éviter les abus. L'article 109 de la Constitution fédérale prévoit d'ailleurs que la Confédération est habilitée à légiférer pour combattre les « loyers abusifs ». En revanche, nous estimons que les modalités de calcul du rendement admissible doivent être adaptées à la réalité socio-économique d'aujourd'hui.

L'initiative parlementaire Feller présente l'avantage de ne pas être figée. Elle laisse une grande liberté au Parlement pour élaborer des règles de fixation du rendement admissible à la fois équitables sur le plan socio-économique et susceptibles de majorité sous l'angle politique.

Lausanne, le 22 mai 2015-JA/pa

Renseignements complémentaires :

Jacques Ansermet, secrétaire général adjoint de la FRI, 021 341 41 42

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 00

Stefanie Meier-Gubser, responsable de l'Antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59

(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)