

21.471 - Initiative parlementaire

Coûts des travaux de rénovation. Réduire les taux de répercussion sur les loyers pour les adapter à la réalité

(déposée le 18 juin 2021 au Conseil national par le conseiller national Michael Töngi)

1. Enjeux

Le texte déposé vise à modifier l'article 14, alinéa 1, 2^{ème} phrase de l'OBLF de façon à ce qu'en règle générale, dorénavant, les frais causés par d'importantes réparations soient considérés, à raison de 35 à 55 % (actuellement 50 à 70 %), comme des investissements créant des plus-values.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de ne pas donner suite à l'initiative.

3. Motifs

Le but de la règle posée à l'article 14, alinéa 2, de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) est à la fois d'éviter au bailleur d'avoir à déterminer, poste par poste, la part exacte des travaux à plus-value mais, également, d'encourager ou du moins de ne pas décourager le bailleur d'entreprendre de tels travaux, notamment d'amélioration énergétique, susceptibles de bénéficier aux locataires eux-mêmes.

Or, la modification proposée - soit une réduction importante de la part à plus-value présumée - aura pour effet de dissuader les bailleurs d'effectuer des travaux sur leurs immeubles, ce qui contribuera immanquablement au vieillissement du parc locatif suisse.

En outre, le fait que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70 %, des investissements à plus-value ne constitue qu'une présomption qui peut être renversée par l'une ou l'autre des parties. Ainsi, un locataire qui estime la part à plus-value retenue dans un cas particulier trop élevée peut, en définitive, arguer du fait que la hausse notifiée par son bailleur repose sur une part à plus-value supérieure à la réalité.

Au surplus, dans maintes situations, force est de constater que le bailleur ne peut augmenter le loyer suite à des travaux à plus-value, l'augmentation projetée étant, en tout ou partie, compensée par la baisse de loyer induite par la prise en compte du critère « taux hypothécaire de référence ». Un abaissement de la fourchette de la part à plus-value, telle que proposée, rendrait la position du bailleur plus défavorable encore.

Enfin, il faut considérer que dans certains romands (GE, FR, VD) des législations de droit public soumettent certains travaux à une autorisation administrative, potentiellement assortie d'un contrôle des loyers sur une période déterminée de trois à cinq ans, engendrant des augmentations de loyer inférieures à celles prévues en droit du bail.