

Perspective de **session** de l'Association suisse des **locataires**

Session d'automne 2023

Les objets principaux concernant les locataires et le logement

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CE	Lundi 18.9	15.455 Iv.pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives.	Rejet
CE	Lundi 18.9	18.475 Iv.pa. Merlini. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure.	Rejet
CE/CN votation finale	Vendredi 29.9	15.455 Iv.pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives.	Rejet
CE/CN votation finale	Vendredi 29.9	18.475 Iv.pa. Merlini. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure.	Rejet

Les autres objets au Conseil national

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Interventions parl. DEFR*	22.3185 Mo. Meyer Organisation d'une table ronde en vue de faire appliquer le droit du bail.	Soutien
CN	Lundi 25.9	22.4413 Mo. Schmid. Pénurie de logements dans les communes touristiques. Compléter l'article 3 OAIE afin que les logements pour le personnel des hôtels soient considérés comme faisant partie d'un établissement stable.	Rejet

Les autres objets au Conseil des États

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CE	Lundi 18.9	16.458 Iv.pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles.	Rejet
CE	Lundi 18.9	16.459 Iv.pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique.	Rejet
CE	Mercredi 20.9	23.3672 Mo. Michel. Lutter contre la pénurie de logements grâce à la densification et à la construction de logements d'utilité publique.	Soutien
CE	Jeudi 28.9	22.4448 Mo. Engler. Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique.	Rejet
CE	Jeudi 28.9	23.3949 Mo. Sommaruga. Mesure urgente pour stopper l'explosion des loyers.	Soutien
CE	Jeudi 28.9	23.3847 Mo. Crevoisier Crelier. Moratoire sur les hausses de loyers abusives.	Soutien
CE	Jeudi 28.9	23.3840 Mo. Stöckli. Permettre un contrôle des loyers ponctuel, périodique et différencié selon les régions.	Soutien
CE	Jeudi 28.9	23.3954 Mo. Graf. Mettre en œuvre les mesures visant à encourager les logements abordables prévues par la loi sur le logement.	Soutien

* Interventions parlementaires de catégorie IV du DEFR à l'agenda du Conseil national les 13.09 / 20.9 / 21.9.

Les objets principaux concernant les locataires et le logement

Lundi 18 septembre au CE / Vendredi 29 septembre en votation finale

15.455 Iv.pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives

L'Iv.pa. 15.455 vise à restreindre les possibilités de sous-location en instaurant des conditions plus strictes. Le cadre légal actuel est toutefois largement suffisant, comme l'a d'ailleurs rappelé le Conseil fédéral en recommandant de ne pas entrer en matière ([communiqué de presse](#), 19.10.2022).

Le droit du bail en vigueur limite déjà la sous-location au consentement du bailleur. Ce consentement peut être refusé à certaines conditions (art. 262 al. 2 CO). L'auteur de l'initiative veut restreindre les possibilités de sous-location pour les locataires. La révision de loi introduirait un formalisme excessif pour les locataires qui devraient communiquer absolument tout changement des termes de la sous-location, sous peine de résiliation extraordinaire de leur bail (dans un délai de 30 jours). Des personnes pourraient ainsi perdre leur logement pour des simples formalités.

Par ailleurs, le texte donne le droit à la partie bailleresse de refuser toute sous-location qui durerait plus de deux ans. Ce délai est bien trop court et ne prend pas en compte des situations personnelles qui justifieraient une sous-location de plus longue durée (mobilité étudiante et professionnelle). Les exigences supplémentaires posées par le projet sont nettement trop élevées. De plus, cette limitation générale ne convient pas du tout aux pratiques en matière de locations commerciales où la mise en sous-gérance des commerces est une pratique étendue.

Enfin, la révision proposée ne repose sur aucune étude qui démontrerait le besoin d'agir.

L'ASLOCA recommande, comme le Conseil fédéral, de rejeter cette initiative parlementaire.

Lundi 18 septembre au CE / Vendredi 29 septembre en votation finale

18.475 Iv.pa. Merlini. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure

L'Iv.pa. 18.475 propose de simplifier la procédure en cas de résiliation de bail fondée sur le besoin propre du bailleur ou de ses proches. Le besoin propre ne devrait plus, à l'avenir, être « urgent ». Le Conseil fédéral a recommandé aux Chambres de ne pas entrer en matière sur cette initiative ([communiqué de presse](#), 19.10.2022).

En pratique, la résiliation pour besoin propre est déjà prévue dans le Code des obligations. En enlevant le caractère urgent du besoin propre, la pesée d'intérêt effectuée par les tribunaux penchera systématiquement du côté de la partie bailleresse, même si la situation des locataires est précaire (par ex. personnes âgées vivant depuis des années dans un logement). Les dérogations aux règles de base en matière de résiliation du bail doivent garder un caractère exceptionnel. Or, la modification proposée va dans le sens opposé. En libérant la partie bailleresse de la preuve de l'urgence du besoin, on ouvre une véritable brèche dans le système de protection de la partie faible voulue par le législateur dans le droit du bail. Les cas où le besoin propre est invoqué de manière instrumentale pour relouer un logement à un prix plus important se multiplieront.

L'ASLOCA recommande, comme le Conseil fédéral, de rejeter de cette initiative parlementaire.

22.3185 Mo. Meyer Organisation d'une table ronde en vue de faire appliquer le droit du bail

L'auteur de la motion cite l'étude du bureau BASS publiée en février 2022 ([Évolution et rendements sur le marché de la location 2006-2021](#)). Celle-ci fait état de l'écart important entre locataires et parties bailleuses qui existe sur le marché du logement locatif. Depuis 2006, cet écart s'élève à 78 milliards de francs au total et s'explique en grande partie par les rendements élevés dont profitent les bailleurs et bailleuses. Pourtant, ces pratiques sont abusives et contraires à l'art.109 de la Constitution. La motion invite le Conseil fédéral à convoquer une table ronde sur la problématique des rendements abusifs afin de revenir à une situation juridique conforme et d'imposer une application légale du droit du bail.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

Lundi 25 septembre

22.4413 Mo. Schmid. Pénurie de logements dans les communes touristiques. Compléter l'article 3 OAIE afin que les logements pour le personnel des hôtels soient considérés comme faisant partie d'un établissement stable

La Mo. 22.4413 vise à faciliter l'investissement de personnes à l'étranger dans l'immobilier par le truchement de l'acquisition de logements pour le personnel des hôtels. Il existe déjà actuellement des possibilités d'acquisition de logements locatifs facilités pour certains types d'établissements. Étendre ces possibilités permettrait à des sociétés étrangères d'opérer de purs placements en capital dans le bâti alors que depuis les assouplissements de la Lex Koller en 2005, de plus en plus de capitaux se disputent les terrains et les biens immobiliers rares, et font ainsi monter les prix de l'immobilier et donc les loyers. Au surplus, à terme, il ne fait pas de doute que les immeubles destinés au personnel changeraient d'affectation.

L'ASLOCA recommande de rejeter cette motion.

Lundi 18 septembre

16.458 lv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles et 16.459 lv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

Les modifications proposées dans les lv.pa. 16.458 et 16.459 ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires. Toutefois, elles prévoient une facilitation administrative pour les bailleurs et bailleuses sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. Il est étonnant de constater que d'un côté la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleuse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite soient imposés à la sous-location (cf. ci-dessus lv.pa. 15.455).

L'ASLOCA recommande de refuser ces initiatives parlementaires.

Mercredi 20 septembre

23.3672 Mo. Michel. Lutter contre la pénurie de logements grâce à la densification et à la construction de logements d'utilité publique

En période de pénurie de logements, les loyers augmentent et les personnes à faible et moyen revenu peinent toujours plus à se loger. Les logements abordables sont donc très recherchés, mais insuffisants. La Mo. 23.3672 vise à ce que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique soient davantage soutenus dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Ainsi, la Confédération disposerait des instruments nécessaires pour que les cantons délimitent dans leurs plans directeurs des zones destinées à être densifiées au sein des agglomérations et des zones destinées à la construction de logements d'utilité publique.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

Jeudi 28 septembre

22.4448 Mo. Engler. Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique

Dans son arrêt du 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral a changé le calcul du loyer admissible des locaux d'habitation et commerciaux en fonction du rendement net. Ainsi, les rendements ont plus que doublés par rapport à l'ancienne jurisprudence. Cette règle vaut pour autant que le taux de référence soit équivalent ou inférieur à 2 %. Comme le taux d'intérêt de référence a augmenté en 2023, l'auteur de la Mo. 22.4448 exige du Conseil fédéral qu'il fixe le rendement net admissible. L'ASLOCA est consciente qu'il faut trancher cette question. Or, elle estime que les enjeux sont trop importants pour agir rapidement et de manière imprudente. Accepter un tel texte est risqué puisque la règle d'un rendement admissible de 2 % pourrait être entérinée, peu importe le niveau du taux de référence. Un tel dénouement serait tout simplement incompréhensible du point de vue économique et désastreux pour les locataires de notre pays qui paient déjà des loyers beaucoup trop élevés.

L'ASLOCA recommande de rejeter cette motion.

Jeudi 28 septembre

23.3949 Mo. Sommaruga. Mesure urgente pour stopper l'explosion des loyers

Le 1^{er} juin, le taux de référence est passé de 1,25 % à 1,5 %, autorisant ainsi une augmentation des loyers de 3 % pour les baux en cours (art. 13 OBLF). Une nouvelle hausse du taux de référence aura lieu certainement en décembre. Les parties bailleuses peuvent également répercuter sur les loyers l'inflation et l'augmentation des charges d'exploitation. Des hausses de loyers importantes attendent les locataires, alors que ni les salaires, ni les rentes n'augmentent au niveau de l'inflation. L'auteur exige du Conseil fédéral qu'il prenne des mesures urgentes pour éviter une crise sociale générée par le cercle vicieux de la hausse des taux directeurs, du taux de référence, des loyers et de l'inflation. Pour ce faire, une modification temporaire de l'OBLF pour réduire la répercussion des hausses du taux de référence sur les loyers semble adéquate.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

Jeudi 28 septembre

23.3847 Mo. Crevoisier Crelier. Moratoire sur les hausses de loyers abusives

La Mo. 23.3847 propose d'instaurer un moratoire sur les hausses de loyers. L'auteure rappelle que rien qu'en 2021, les locataires ont payé 10,5 milliards de francs en trop, ce qui réduit leur pouvoir d'achat. Cette situation est dommageable pour l'économie, et est inacceptable sous l'angle du respect du droit, puisque les bailleurs et bailleuses profitent de rendements trop élevés et abusifs. Le mécanisme individuel de contrôle des loyers a échoué et les locataires doit faire face à une hausse généralisée des prix (loyers, mais aussi biens de consommation et primes d'assurance-maladie).

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

Jeudi 28 septembre

23.3840 Mo. Stöckli. Permettre un contrôle des loyers ponctuel, périodique et différencié selon les régions

La Mo. 23.3849 charge le Conseil fédéral de modifier la législation de manière que les cantons et les communes puissent contrôler de manière périodique et ponctuelle la conformité des loyers et fermages perçus sur leur territoire. L'auteur rappelle que dans les faits, les rendements locatifs sont souvent abusifs et loin de se limiter au maximum autorisé. Une réalité qui réduit le pouvoir d'achat des ménages. Les communes et cantons qui se trouvent dans des régions sensibles, comme les villes ou les centres touristiques, doivent pouvoir contrôler les loyers.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

23.3954 Mo. Graf. Mettre en œuvre les mesures visant à encourager les logements abordables prévues par la loi sur le logement

Par cette motion, l'auteure souhaite encourager la construction de logements d'utilité publique. Depuis sa révision totale en 2003, la loi sur le logement prévoit diverses mesures visant à encourager la construction de logements à un prix abordable ou de logements d'utilité publique. Si des aides ont été accordées au moyen du fonds de roulement ou de cautionnements, les mesures en faveur de logements abordables n'ont jamais été mises en œuvre (prêts sans intérêt ou à taux préférentiel avec, en contrepartie, des loyers fixés sur les coûts et contrôlés). La motion vise donc à mettre en œuvre ces instruments.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

Contacts



Linda Rosenkranz, secrétaire générale
Association suisse des locataires (ASLOCA)
linda.rosenkranz@smv-asloca-asi.ch
031 301 90 50
079 743 50 47



Pauline Crettol, secrétaire générale adjointe
Association suisse des locataires (ASLOCA)
pauline.crettol@smv-asloca-asi.ch
031 301 90 19
079 648 76 14

Association suisse des locataires (ASLOCA)

Monbijoustrasse 61, 3007 Berne

031 301 90 50

info@smv-asloca-asi.ch

www.asloca.ch | www.mieterverband.ch