

17.491 - Initiative parlementaire

Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail

(déposée le 29 septembre 2017 au Conseil national par le conseiller national Olivier Feller)

1. Enjeux

L'initiative vise à adapter les modalités de calcul du rendement admissible des fonds propres investis par un bailleur dans son immeuble aux réalités socio-économiques d'aujourd'hui.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de **donner suite** à cette initiative.

3. Motifs

Selon l'article 269 du code des obligations, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Le législateur n'a cependant pas détaillé les critères permettant de déterminer le caractère excessif d'un rendement, préférant s'en remettre à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

En 1986, le Tribunal fédéral a décidé que le rendement des fonds propres investis initialement ne devait pas dépasser de plus de 0.5% le taux moyen des hypothèques en premier rang accordées sur les immeubles d'habitation. Au moment où cet arrêt a été rendu, ce taux hypothécaire déterminant était de 5.5%. Le rendement admissible était donc de 6%, ce qui, à l'époque, pouvait être considéré comme approprié.

Par la suite, le Tribunal fédéral a repris cette jurisprudence, aujourd'hui vieille de trente ans, pour l'appliquer au taux hypothécaire de référence déterminant pour les adaptations de loyer en cours de bail. Comme le taux hypothécaire de référence s'élève aujourd'hui à 1.5%, le rendement admissible est de 2% au maximum.

L'initiative propose d'augmenter à 2% le supplément actuellement limité à 0.5%. Le rendement maximum admissible passerait ainsi à 3.5%. Une telle adaptation paraît nécessaire. Pour s'en convaincre, il suffit de lire la réponse du Conseil fédéral à la question 18.5123 « Rendements générés par les placements immobiliers dans le segment du logement réalisés par la Suva et Publica ». En effet, selon cette réponse, les rendements générés par les placements immobiliers directs dans le segment du logement réalisés par la Suva se sont élevés à 4% en 2016 et à 3.7% en 2017. Quant aux rendements obtenus par Publica dans ce domaine, ils se sont élevés à 3.6% tant en 2016 qu'en 2017.

En d'autres termes, ces deux institutions publiques, qui ne sont pas connues pour avoir développé des stratégies d'investissement spéculatives, obtiennent des rendements qui dépassent non seulement le plafond de 2% admis par le droit du bail en vigueur mais même le plafond de 3.5% proposé dans l'initiative parlementaire 17.491.

Lausanne, le 29 juin 2018/OF

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 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)