

Chers collègues, chères collègues,
Mesdames, Messieurs,

Vers la fin de la législature, le Parlement traite de nombreux sujets relatifs à l'immobilier. De nombreuses interventions demandant une révision du droit de bail sont notamment en cours. L'Association Immobilière Suisse (AIS) suit cette évolution de près. Nous soutenons particulièrement les interventions qui tiennent compte de la volonté initiale du législateur ou qui visent à moderniser le droit du bail dans l'intérêt des locataires comme des bailleurs.

C'est le cas, par exemple, de l'initiative parlementaire 15.455 (Egloff) : Une modification de l'article 262 CO doit permettre de lutter contre les sous-locations abusives. Il convient en outre de clarifier la définition du rendement net admissible pour les immeubles d'habitation et commerciaux. Nous sommes ravis de vous présenter dans la présente lettre de session nos arguments en faveur de la motion 22.4448 (Engler), qui a pour but de renforcer la sécurité juridique dans ce domaine.

J'ai le plaisir de vous inviter à notre événement de session : Le 1^{er} mars à midi, Urs Hausmann, Dr en économie, s'exprimera au sujet du « droit du bail des locaux commerciaux et d'habitation du point de vue de l'économie et de la politique économique ». Nous serons ravis de vous accueillir pour un délicieux dîner au restaurant Zum Äusseren Stand – où nous espérons avoir une discussion animée sur ce sujet. Vous trouverez les détails concernant la traditionnelle rencontre de l'AIS au verso.

Merci pour votre intérêt et votre engagement.



Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller aux Etats

Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique

Mo. 22.4448 (Engler), CS, lundi 6 mars

On peut s'attendre à ce que le taux d'intérêt de référence augmente cette année pour la première fois depuis 2008. En cas d'augmentation du taux d'intérêt de référence à plus de 2 pour cent, la question se pose de savoir si le supplément au taux d'intérêt de référence autorisé lors du calcul du rendement net selon l'article 269 CO doit être directement ramené à 0,5 pour cent. Ainsi, le rendement net autorisé passerait de 4 à 2,75 pour cent en cas

Aperçu des affaires importantes pour la session de printemps 2023

CONSEIL DES ETATS

- 22.4125 Mo. Sommaruga Carlo. Explosion des coûts de chauffage. Prolongation temporaire des délais de paiement des frais accessoires en cas de demeure du locataire
CE, 6 mars
AIS : Rejeter
- 22.4289 Po. Müller Damian. Flambée des loyers. Analyse des facteurs ayant influencé l'évolution des loyers en Suisse depuis 2002
CE, 6 mars
AIS : Rejeter
- 22.4290 Po. Müller Damian. Pénurie de logements en Suisse. Taux de logements inoccupés et pistes pour améliorer la situation
CE, 6 mars
AIS : Accepter
- 22.4448 Mo. Engler. Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique
CE, 6 mars
AIS : Accepter
- 22.4413 Mo. Schmid Martin. 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
CE, 13 mars
AIS : Accepter

CONSEIL NATIONAL

- 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives
CN, 7 mars
AIS : Accepter
- 18.475 Iv. pa. Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure
CN, 7 mars
AIS : Accepter
- 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles
CN, 9 mars
AIS : Accepter
- 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique
CN, 9 mars
AIS : Accepter

d'augmentation du taux d'intérêt de référence de 2 à 2,25 pour cent. Dans l'intérêt des locataires comme des bailleurs, il convient de clarifier la situation suffisamment tôt. Pour pouvoir assurer la sécurité juridique, la question doit d'abord être clarifiée au niveau politique. En ce sens, la

motion souhaite charger le Conseil fédéral de présenter une réglementation sur le rendement net admissible pour les immeubles d'habitation et commerciaux.

L'AIS vous demande d'adopter la motion.

Empêcher les sous-locations abusives

Iv. pa. 15.455 (Egloff), CN, mardi 7 mars

Les sous-locations conduisent régulièrement à des situations parfois illégitimes, notamment lorsque le/la locataire principal(e) demande un loyer excessif pour une sous-location. Conformément à l'article 262 CO, une sous-location nécessite l'accord préalable du bailleur. Il est également précisé dans quelles conditions – très précises – une sous-location peut être refusée. Cependant, bien souvent, le bailleur n'a pas connaissance de la sous-location et son accord n'est pas toujours sollicité. L'initiative parlementaire a pour but d'empêcher de telles sous-locations abusives à l'avenir. L'article 262 CO doit être modifié de manière à ce

qu'il y ait la possibilité de sanctionner une sous-location si le bailleur n'a pas donné son accord.

Nous soutenons la proposition de modification de l'article 262 CO. Elle garantit la mise en œuvre de la volonté initiale du législateur.

L'AIS vous demande de suivre les commissions des affaires juridiques des deux Conseils et d'adopter l'initiative parlementaire.

Invitation à l'événement de session AIS

Lundi 1^{er} mars 2023, dès 12h30, restaurant Zum Äusseren Stand, salle Empire

Le droit du bail des locaux commerciaux et d'habitation du point de vue de l'économie et de la politique économique

avec Urs Hausmann, dr. urs hausmann strategieberatung

- 12h30 **Lunch**
 - 13h15 **Mot de bienvenue** par Daniel Fässler, Président de l'AIS, Conseiller aux Etats AI
 - 13h20 **Le droit du bail des locaux commerciaux et d'habitation du point de vue de l'économie et de la politique économique**
Urs Hausmann, Dr oec. HSG et Dr iur. HSG
- Questions et discussion**

L'orateur, Urs Hausmann, jette un éclairage sur des discussions et interventions d'actualité en matière de droit du bail du point de vue de l'économie, et donc de la politique économique. Il répondra en priorité à la question de savoir quelles seraient les conséquences d'éventuelles révisions du droit du bail – pour les investisseur/-euses, les bailleur/-esses et les locataires.

Nous nous réjouissons de pouvoir en discuter intensivement avec vous.

Vous pouvez envoyer votre inscription par mail à contact@vis-ais.ch.