



20.3922

**Motion RK-S.**

**Ausgewogene Revision der Regeln  
zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und  
Geschäftsräumen**

**Motion CAJ-E.**

**Révision équilibrée des règles  
applicables à la fixation  
des loyers d'habitations  
et de locaux commerciaux**

---

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 15.12.20  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 01.06.21

---

*Antrag der Mehrheit*  
Ablehnung der Motion

*Antrag der Minderheit*  
(Brenzikofer, Arslan, Bellaïche, Brélaz, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funicello, Hurni, Maitre, Marti Min Li, Walder)  
Annahme der Motion

*Proposition de la majorité*  
Rejeter la motion

*Proposition de la minorité*  
(Brenzikofer, Arslan, Bellaïche, Brélaz, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funicello, Hurni, Maitre, Marti Min Li, Walder)  
Adopter la motion

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

**Bregy** Philipp Matthias (M-E, VS), für die Kommission: Ihre Kommission für Rechtsfragen hat am 26. März dieses Jahres die Motion der RK-S diskutiert und stellt Ihnen mit 13 zu 12 Stimmen den Antrag, diese abzulehnen.

Um was geht es bei dieser Motion? Erstens geht es um den Anstoss einer grossen Gesetzesrevision im Bereich der Mietzinsgestaltung. Zweitens geht es um die Durchführung eines runden Tisches unter den Sozialpartnern im Mietwesen. Letzteres ist erfüllt: Der Bundesrat wird sich mit den Sozialpartnern noch im Laufe dieses Monats treffen.

Dieser Aspekt wird auch von der Kommission akzeptiert und begrüsst. Uneinig ist sich die Kommission in der ersten Fragestellung dieser Motion, nämlich ob man vonseiten des Parlamentes dem Bundesrat den Auftrag geben soll, eine grosse Gesetzesrevision im Bereich der Mietzinsgestaltung vorzunehmen. Die Mehrheit Ihrer Kommission ist der Meinung, dass man das nicht tun will. Der Dialog wird, wie gesagt, begrüsst, aber die grosse Revision wird kritisch betrachtet.

Aus Sicht der Kommission ist es dem Bundesrat freigestellt, ob er ein Projekt für eine grosse Mietzinsrevision vorantreiben will. Er kann dies unabhängig vom Parlament machen. Die Mehrheit der Kommission ist aber der Meinung, dass sich das Parlament in dieser Phase noch nicht aktiv mit dieser Frage auseinandersetzen sollte





und dass das Parlament verhindern sollte, dass es mit parlamentarischen Vorstössen zu Doppelspurigkeiten kommt.

Im Gegensatz dazu will eine Minderheit der Kommission eine aktivere Rolle des Parlamentes: Sie will eine Gesamtrevision statt Einzelvorstösse und will vor allem mehr Politik als Rechtsprechung im Mietrecht.

Die Mehrheit ist wie gesagt anderer Meinung: Die Mehrheit erachtet den Weg über die verschiedenen parlamentarischen Initiativen als sinnvoll, zielführend und auch schneller realisierbar als eine grosse Mietrechtsrevision. In diesem Sinne kommt die Mehrheit der nationalrätlichen Kommission anders

AB 2021 N 916 / BO 2021 N 916

als der Ständerat zur Überzeugung, dass diese Motion nicht zielführend ist und dass eine solche Mietrechtsrevision nicht zum Erfolg führen würde.

Aus diesem Grunde beantragen wir Ihnen mit 13 zu 12 Stimmen die Ablehnung.

**Präsident** (Aebi Andreas, président): Il faut changer de pupitre, Monsieur Nidegger.

**Nidegger Yves** (V, GE), pour la commission: Je sais qu'il y a un risque de contamination idéologique de la part du groupe du centre, mais pas sur ce sujet.

La Commission des affaires juridiques s'est penchée, le 26 mars 2021, sur une motion du Conseil des Etats dont vous allez débattre maintenant. Par 13 voix contre 12, elle a décidé de rejeter cette motion. Elle concerne les disputes qu'il y a entre bailleurs et locataires en matière de fixation du loyer acceptable ou inacceptable.

Il y a en ce moment toute une série d'initiatives parlementaires qui visent à des modifications du système de calcul, que l'on voit évidemment de manière différenciée selon qu'on se trouve dans le camp de celui qui paie un loyer ou dans le camp de celui qui l'encaisse.

La motion du Conseil des Etats vise à mandater le Conseil fédéral pour qu'il fasse une révision globale de sa propre initiative, après avoir entendu les partenaires sociaux, de sorte à interrompre l'activité parlementaire qui vise, dans ce conseil en particulier, à faire avancer les choses au coup par coup.

La commission a débattu des deux chemins possibles. Elle ne conteste pas le fait que certaines révisions doivent intervenir, mais ne souhaite pas que l'activité parlementaire soit interrompue par une action du Conseil fédéral. Elle souhaite que le Parlement garde la main sur ces questions.

La minorité, de douze personnes tout de même, considère à l'inverse que c'est aux acteurs politiques et non à la jurisprudence du Tribunal fédéral – puisque ce sont les tribunaux qui tranchent ces questions – de poser le cadre. La minorité, par conséquent, vous recommande, contrairement à la majorité, d'accepter la motion.

La majorité de la commission vous recommande de la rejeter.

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Frau Brenzikofer ist nicht anwesend für die Begründung ihres Minderheitsantrages. Ich gebe dem Herrn Bundespräsidenten das Wort.

**Parmelin Guy**, président de la Confédération: Les règles concernant la fixation des loyers sont une problématique récurrente de la politique en Suisse. Elles sont entrées en vigueur le 1er juillet 1990. En quelque sorte, la réglementation remonte même à l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Depuis lors, il y a eu plusieurs tentatives d'adaptation des règles relatives aux loyers, jusqu'à présent sans succès. Cependant, le temps ne s'est par arrêté. La situation sur le marché du logement et de l'immobilier a considérablement changé depuis l'entrée en vigueur de ces règles concernant la fixation des loyers, et ces changements touchent presque tous les domaines auxquels le droit du bail est lié. Permettez-moi de vous donner quelques exemples: l'évolution de la taille et des revenus des ménages, la numérisation, les développements dans le secteur de l'énergie. Tous ces développements justifient une analyse minutieuse des différents éléments qui sont pertinents pour la fixation des loyers. Et comme ils sont tous liés entre eux, une vue d'ensemble est recommandée. C'est pour ces raisons que le Conseil fédéral est prêt à accepter cette motion.

Il y a près de deux ans, le Conseil fédéral avait rendu un avis favorable – vous vous en souvenez – suite au dépôt d'une motion similaire par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, à savoir la motion 18.4101. La motion avait été acceptée au Conseil des Etats, mais rejetée par votre conseil.

Pourquoi soutenir aujourd'hui la motion 20.3922? Il y a deux nouveaux éléments qu'ils convient de mentionner. Tout d'abord, en octobre de l'année passée, le Tribunal fédéral a modifié en partie la pratique relative au calcul du rendement net admissible dans le cadre d'une contestation du loyer initial. Ce changement concerne les périodes durant lesquelles le taux hypothécaire de référence ne dépasse pas les 2 pour cent. Dans les autres périodes, il n'y a pas de changement. Le Tribunal fédéral justifie par ailleurs l'adaptation des principes en



vigueur depuis 1994 ou 1986 par une évolution des circonstances. L'arrêt du Tribunal fédéral a été controversé et les réactions, dans certains cas, véhémentes.

En outre, le Conseil fédéral ne commente pas les arrêts du Tribunal fédéral. Mais une chose est bien claire: l'arrêt et les controverses qui ont suivi démontrent qu'aujourd'hui ce sont les tribunaux et non plus le législateur qui décident de la fixation des loyers.

Suite à cet arrêt, plusieurs voix ont demandé au législateur d'agir. Je cite la "Revue de l'avocat": "Avec cet arrêt, les limites d'un système de fixation des loyers fondé principalement sur la jurisprudence du Tribunal fédéral nous semblent atteintes. Il nous paraît ainsi souhaitable que le législateur et l'Office fédéral du logement ainsi que les milieux immobiliers de défense des locataires entament une réflexion approfondie avec une vision à long terme qui s'affranchirait des fluctuations du marché, sources d'insécurité juridique."

Deuxième élément: avant même l'arrêt susmentionné du Tribunal fédéral, et avant même que la motion 20.3922 ne soit déposée par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, nous avons analysé la situation du droit du bail avec l'Office fédéral du logement. Ce faisant, nous sommes parvenus à la conclusion – ce qui n'est pas surprenant – que le droit du bail est marqué par des controverses depuis des années. La situation est tellement bloquée que même de petits ajustements techniques n'ont pratiquement aucune chance de succès. Nous nous sommes vraiment demandé si le temps n'était pas venu de réfléchir à de nouvelles approches.

C'est dans ce contexte que nous avons déjà lancé un processus de discussion, ceci après consultation des parties prenantes. Dans un premier temps, nous avons procédé à une large enquête sur les besoins et la nécessité d'adapter le droit actuel du bail et du bail à ferme. Par la suite, nous allons discuter des résultats de cette enquête lors d'une table ronde avec les principaux acteurs de ce domaine et essayer de déterminer les prochaines étapes et priorités. Cette table ronde est prévue pour le 21 juin 2021. Il ne s'agit pas d'examiner uniquement la question des loyers. Il faut une approche beaucoup plus large. L'objectif est de tenter de trouver des solutions équilibrées, qui répondent aux intérêts légitimes des différentes parties prenantes. Cela signifie également que le processus de discussion doit être fondamentalement ouvert. Les résultats seront naturellement déterminés par les participants.

Voilà ce dont il s'agit. Afin de pouvoir discuter du droit du bail de manière aussi ouverte et impartiale que possible, le Conseil fédéral vous recommande d'accepter cette motion qui indiquera clairement la direction à prendre.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 20.3922/22948)

Für Annahme der Motion ... 94 Stimmen

Dagegen ... 93 Stimmen

(1 Enthaltung)

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Die Abstimmungsanlage hat nicht funktioniert. Wir wiederholen die Abstimmung.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 20.3922/22949)

Für Annahme der Motion ... 96 Stimmen

Dagegen ... 97 Stimmen

(1 Enthaltung)

AB 2021 N 917 / BO 2021 N 917