



17.493

Parlamentarische Initiative

Egloff Hans.

Beweisbare Kriterien

**für die Orts- und Quartierüblichkeit
der Mieten schaffen**

Initiative parlementaire

Egloff Hans.

**Loyers usuels dans la localité
ou dans le quartier.**

**Instaurer des critères
à valeur probante**

Frist – Délai

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.20 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.22 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 21.03.25 (FRIST - DÉLAI)

Antrag der Mehrheit

Die Behandlungsfrist verlängern

Antrag der Minderheit

(Dandrès, Arslan, Docourt, Flach, Funiciello, Jaccoud, Mahaim, Marti Min Li, Schneider Meret)

Die Initiative abschreiben

Proposition de la majorité

Prolonger le délai de traitement

Proposition de la minorité

(Dandrès, Arslan, Docourt, Flach, Funiciello, Jaccoud, Mahaim, Marti Min Li, Schneider Meret)

Classer l'initiative

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

Dandrès Christian (S, GE): J'annonce tout d'abord mes liens d'intérêts: je travaille pour Asloca Genève et je suis membre du comité de l'Asloca Suisse.

On nous demande aujourd'hui de prolonger de deux ans le délai de traitement de cette initiative parlementaire qui est effectivement dans nos circuits depuis plus de huit ans. On peut légitimement se demander pourquoi. Il faut lire le rapport, parce que, pour la majorité de la Commission des affaires juridiques, huit ans n'ont pas suffi pour comprendre des notions telles que localité ou quartier. Est-ce que sincèrement, il faut attendre huit ans pour comprendre des notions de géographie élémentaire qui, à mon avis, devraient être acquises à la fin du premier cycle de l'école primaire? Je pense que le ridicule de la situation n'aura pas échappé à cette assemblée

AB 2025 N 515 / BO 2025 N 515

et que le but profond de cette demande est de pouvoir gagner du temps pour mieux rebondir après l'échec de la votation populaire du 24 novembre de l'année dernière. Cette proposition fait partie d'un bloc, est un





des éléments d'un rouage, d'une machinerie qui est vraiment bien huilée. Cette machinerie fonctionne à plein régime depuis maintenant plusieurs années contre les locataires.

Je vous livre quelques mots d'explication sur son fonctionnement. En quelque sorte, ce que le Parlement ne peut pas faire passer en force sans risquer le référendum et sans risquer de le perdre, ce sont les juges du Tribunal fédéral qui l'intégreront à la jurisprudence, jurisprudence qui, vous le savez, n'est pas susceptible de faire l'objet d'un référendum. Cela a été le cas avec la proposition de M. Feller concernant le taux de rendement, qui a été reprise telle quelle en 2020 par le Tribunal fédéral dans un arrêt, alors que cette proposition n'avait pas fait l'objet de la moindre discussion et encore moins d'un vote au sein de l'Assemblée fédérale. On a exactement la même dialectique avec la question de la contestation du loyer initial. On va classer tout à l'heure, sans débat, l'autre initiative de M. Egloff visant à supprimer la contestation du loyer initial. Alors je vous rassure: ce n'est pas que la grâce a frappé l'assemblée, c'est que ce classement intervient parce qu'il y a eu un arrêt du Tribunal fédéral, il y a quelques semaines, qui a supprimé, dans les faits, presque toute portée à la contestation du loyer initial, parce que le Tribunal fédéral a autorisé un bailleur à refuser de produire les pièces en sa possession pour déterminer si un loyer était abusif ou non.

C'est un ovni juridique incroyable en droit de procédure civile! Parce que, en droit de procédure civile, lorsque le juge doit instruire un dossier, il peut parfois même recourir à la force publique pour obtenir les pièces. Cela vaut dans tous les domaines, mais pas en droit du bail. Le bailleur peut dire: "Je refuse de produire les pièces. Pourquoi? Parce que c'est comme ça!" Et le tribunal doit dire: "Très bien. On va faire autrement." Autrement, c'est se fonder sur les loyers en usage, dont il sera question avec cette proposition.

Il y a aussi le Conseil fédéral qui, sous une forme de vernis de dialogue social, essaie en quelque sorte de valider des diktats du lobby immobilier. Il multiplie les études et tables rondes, mais, depuis des années, rien ne bouge.

Par exemple sur la question de la répercussion du coût des travaux – article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) –, il y a six ans, le Conseil fédéral a commandé une étude. Cette étude démontre que les règles de répercussion des coûts sur les locataires ne correspondent pas à la réalité. Elles sont bien trop favorables pour les bailleurs: rien ne change.

Concernant la répercussion sur les loyers des hausses du taux de référence – article 13 de l'OBLF –, en 2023, le taux de référence a bondi à deux reprises. Des dizaines de milliers de locataires ont reçu des hausses en quelques mois. L'impact a été très dur, parce que les personnes concernées ont été celles et ceux qui avaient récemment conclu un bail, donc celles et ceux qui payaient déjà les loyers les plus chers. Le Conseil fédéral avait dit qu'il fallait un train de mesures urgentes, mais les locataires attendent toujours. Maintenant que le taux diminuera, peut-être que le Conseil fédéral se décidera à bouger, mais vraisemblablement au détriment des locataires.

En résumé, derrière toutes ces propositions, le problème fondamental posé est celui de la répartition de la rente foncière. Les locataires sont aujourd'hui contraints de payer un tiers de leur salaire aux détenteurs de la rente foncière. Cet effort considérable ne sert pas à la question de la construction, à la question de la qualité du logement, mais sert principalement à faire croître le capital qui est investi. Le Conseil fédéral l'a constaté dans une étude commandée à la suite des mesures prétendument urgentes.

Il faut donc revenir aux fondamentaux: le marché du logement concerne un bien de première nécessité. Il est logique qu'il soit susceptible d'engendrer des abus; c'est basique. On ne peut donc pas laisser l'offre et la demande réguler les loyers, en fixant des loyers – comme veulent le faire le Tribunal fédéral ou la majorité – tellement hauts qu'il n'y aura, en quelque sorte, pas de protection des locataires.

Il faut donc classer cette initiative parlementaire.

Tuena Mauro (V, ZH), für die Kommission: Es geht um die parlamentarische Initiative mit dem Titel "Beweisbare Kriterien für Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen", die damals von Herrn Egloff eingereicht wurde. Es geht um eine Änderung von Artikel 269a Absätze 2 und 3 des Obligationenrechts.

Diese parlamentarische Initiative beschäftigte uns schon ein paarmal, es gab bis anhin immer Mehrheiten für eine Fristverlängerung. Ihre Kommission für Rechtsfragen hat eine Vernehmlassungsvorlage ausgearbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Ich beantrage Ihnen heute lediglich eine Fristverlängerung, und zwar aus folgenden Gründen: Es hat in der Praxis Fälle gegeben, in denen bei der Prüfung der Quartierüblichkeit die Quartierzugehörigkeit von Wohnungen umstritten war. Es soll daher abgeklärt werden, ob es eine Klärung des Begriffs der Quartierzugehörigkeit braucht. Gibt es hierfür bereits schweizweit einheitliche Definitionen? Auch ist abzuklären, ab welcher Grösse überhaupt von einer Massgeblichkeit der Quartierunterschiede auszugehen ist. Auch hierfür braucht es möglicherweise Definitionen.

Dieser Antrag hatte in der Kommission übrigens eine Mehrheit. Der Auftrag an die Verwaltung wurde gegeben.



Heute geht es nur darum, die Frist zu verlängern.
Ich möchte Sie bitten, diese Frist zu verlängern.

Töngi Michael (G, LU): Lieber Kollege Tuena, Sie als Stadtzürcher haben die Aufgabe übernommen, hier als Kommissionssprecher zu fungieren. Wie erklären Sie Ihrer Bevölkerung, dass Sie der Marktmiete zum Durchbruch verhelfen wollen und damit eine weitere Mietpreissteigerung provozieren?

Tuena Mauro (V, ZH), für die Kommission: Ich weiss nicht, was das mit meinem Votum zu tun hat. Wie und was ich meinen Wählenden erkläre, ist meine alleinige Sache.

Badran Jacqueline (S, ZH): Kollege Tuena, Sie haben gesagt, beim Aufschub ginge es darum, dass noch geklärt werden müsse, was ein Quartier sei. Seit Jahren schieben Sie es vor sich hin. Geben Sie doch zu, dass Sie das Ganze nicht als Paket verabschieden wollen, weil Sie dann vor der Bevölkerung 0,0 Prozent Chancen hätten. Das wäre ehrliche, integre Politik.

Tuena Mauro (V, ZH), für die Kommission: Nun, Frau Badran, ich verstehe die Frage nicht. (*Zwischenruf Badran Jacqueline: Das kann gut sein!*) Sie haben ja nur eine Bemerkung gemacht. Somit erübrigt sich das.

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Die Mehrheit beantragt, die Frist für die Umsetzung der Initiative um zwei Jahre, d. h. bis zur Frühjahrssession 2027, zu verlängern. Eine Minderheit Dandrès beantragt, die parlamentarische Initiative abzuschreiben.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.493/30451)

Für den Antrag der Mehrheit ... 116 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 68 Stimmen

(5 Enthaltungen)

AB 2025 N 516 / BO 2025 N 516