

Rapport de la Commission n° 83

chargée d'étudier la prise en considération du postulat de Mme Onaï Reymond et consorts « chasseurs d'appartements, stop aux abus ! »

Lausanne, le 22 mars 2022

Présidence :	M. Jean-Claude SEILER (Libéral-Radical) en remplacement de M. Di Giulio, absent.
Membres présents :	Onaï REYMOND (Socialiste) ; Séverine GRAFF (Socialiste) ; Louis DANA (rempl. Sarah DEPALLENS, Socialiste) ; Samuel DE VARGAS (Socialiste) ; Matthieu Delacrétaz (rempl. Coraline DUMOULIN, Libéral-Radical) ; Constance VON BRAUN (Les Verts) ; Romane BENVENUTI (Les Verts) ; Ariane MORIN (Les Verts) ; Manon ZECCA (Ensemble à Gauche) ; Alice DE BENOÎT (Vert'libéraux)
Membres excusés :	M. Nicola Di Giulio (UDC) ; Anna CROLE-REES (Libéral-Radical)
Municipale concernée :	Mme Natacha LITZISTORF, directrice Logement, environnement et architecture, excusée
Représentant de l'administration :	M. Renaud JACCARD, chef d'unité et adjoint au chef de service
Secrétaire :	Kelly HARRISON, secrétaire de commission ad hoc
Lieu et date :	2 février 2023. Salle du Conseil communal, Hôtel de Ville, Pl. Palud 2
Début et fin de la séance :	17h30 – 18h22

Monsieur Di Giulio ne pouvant pas présider la séance, Monsieur Seiler accepte de prendre la présidence. Il donne la parole à la postulante afin qu'elle présente son postulat.

Nombre de chasseurs d'appartements profitent de la pénurie de logements à Lausanne pour parfois demander aux personnes faisant appel à leurs services de déboursier environ un loyer et demi pour trouver un appartement qui réponde à leurs besoins. Certains chasseurs d'appartement font notamment signer un document qui engage les nouveaux et nouvelles locataires à ne pas contester le loyer, cette pratique est illégale. Le postulat demande que ce marché soit règlementé. Le chef du secteur juridique de l'Office fédéral du logement a d'ailleurs confirmé qu'une telle réglementation ne serait pas de compétence fédérale, mais cantonale. Il faudra voir si la commune peut avoir une certaine compétence aussi. Son postulat demande par ailleurs de mettre en place un bureau de conseils et de conciliation afin que tout le monde puisse connaître ses droits.

Le représentant du Service des gérances informe que la gérance de la Ville de Lausanne n'a pas recours à des chasseurs d'appartement. Il est conscient que le cadre légal n'est pas clair et que l'information doit être renforcée.

Le président ouvre la discussion générale.

Une conseillère communale par ailleurs professeure de droit complète en nous informant que la clause de renonciation de la contestation du loyer initial est nulle, car on ne peut renoncer de façon anticipée à un droit fondé sur une règle impérative. Les futur·e·s locataires ne peuvent pas convenir avec le bailleur ou la bailleuse (ou avec un courtier et une courtière) d'une non-contestation avant la signature du bail. Le ou la mandant·e qui serait victime de ce type de procédé peut invoquer une règle du contrat de courtage (art. 415 du Code des obligations, ci-après CO), qui lui permet de renoncer à payer quoi que ce soit au courtier ou à la courtière.

Concernant les clauses de rémunération au chasseur d'appartement avant la conclusion du bail, l'art. 413 du CO est de droit dispositif, ce qui signifie que l'on peut y renoncer par contrat. Dans la mesure où ce genre de clause se trouve dans les conditions générales, on est typiquement dans des situations de clauses abusives, sanctionnées par l'art. 8 de la Loi sur la concurrence déloyale. Si les abus sont constants et répétés, les autorités fédérales pourraient intervenir en faisant appel à cet article. S'agissant des conflits d'intérêts, ils ne sont pas toujours désavantageux ; un courtier ou une courtière pourrait par exemple proposer un·e locataire de remplacement dans le cas où une personne résilie de manière anticipée son bail. On voit que l'approche du droit privé est assez nuancée.

Le postulat pose la question de fond : que peut faire la Municipalité ? La mise à disposition d'informations serait extrêmement utile et rentre dans les compétences communales. Un bureau de conseils pourrait aussi donner des informations quant aux obligations des chasseurs d'appartement. A ce sujet, d'excellentes informations peuvent d'ailleurs être trouvées dans la thèse de Monsieur de Haller consacrée au contrat de courtage ! Légiférer la pratique paraît indispensable. Le problème, c'est que c'est une compétence cantonale qui n'a pas été déléguée aux communes. La Municipalité devrait donc solliciter les autorités cantonales pour voir ce qui peut être fait. Le système jurassien ou bernois est le plus simple à adopter : le courtage de biens de location est soumis à un système d'autorisations. S'il y a des abus, les biens peuvent être retirés, ce qui suppose que l'on n'interdit pas l'activité, mais qu'on l'encadre.

Le président pose la question de savoir si le fait de rémunérer une personne mensuellement pour qu'elle trouve un appartement pour quelqu'un est légal. La réponse est un point de controverse juridique. L'art. 413 du CO est de droit dispositif, mais le Tribunal fédéral dit qu'il faut annoncer le salaire de façon transparente et claire au mandant ou à la mandante, ce qui n'est pas toujours fait. La jurisprudence indique également que des provisions peuvent être acquises au courtier ou à la courtière.

Le président demande si le Service des gérances de la Ville a un guichet ouvert au public, qui permettrait de donner ce genre d'information.

Monsieur Jaccard répond que ce n'est pas le cas, mais il ne connaît pas tout l'historique des pratiques. Peut-être que l'Office communal du logement serait plus à même de renseigner les locataires sur certains droits. L'Office n'offrant pas d'aide juridique, il renvoie les locataires à l'ASLOCA.

Pour les Verts, le postulat est important, car la pratique des chasseurs d'appartement permet d'abuser de la faiblesse des personnes, qui peuvent se trouver dans l'urgence de trouver un appartement sans avoir un salaire élevé. Ce qui est particulièrement écœurant, c'est l'entente entre les gérances et les courtiers, qui peut contribuer notamment à la hausse des loyers à Lausanne.

Pour un conseiller PLRL, par ailleurs professionnel de l'immobilier, on peut en effet regretter ce type de situation, qui n'est toutefois pas si fréquent. De plus, il faut distinguer entre gérances et propriétaires, et faire attention à ce que l'on dit : les gérances ne soutiennent pas des activités illégales et n'ont pas forcément intérêt à entreprendre des démarches qui exposent les propriétaires à des recours ou à garder des appartements dans un portefeuille caché pour les chasseurs d'appartement. Vu la pénurie, même les appartements à des prix surévalués partent facilement. Créer un bureau de conseils géré par la Ville de Lausanne peut être intéressant, mais il existe déjà la consultation juridique gratuite du Centre social protestant (CSP), qui est recommandée par la Ville. Il faut éviter les doublons des services et la surcharge administrative, qui coûtent aux contribuables. Pour lui, Il n'y a pas besoin de créer une structure spécifique.

Un conseiller socialiste pense qu'au contraire il est important que la Ville saisisse le sujet à bras le corps, comme elle l'a fait concernant le droit du travail, avec une permanence. On pourrait imaginer un mécanisme similaire pour le droit du bail, qui concerne lui aussi une très grande partie de la population. Pouvoir compter sur des partenaires est utile, mais on n'a pas la main sur ce qui est proposé, sur les heures d'ouverture, etc. La Ville a aussi une neutralité que des organisations comme l'ASLOCA ou le CSP n'ont pas forcément, ce qui peut encourager tout le monde à venir poser des questions.

La postulante dit qu'il y a effectivement des zones grises en ce qui concerne la pratique des chasseurs d'appartement et que le but du postulat est justement de les éclaircir et de voir ce qui est possible. De plus, il est difficile d'avoir des chiffres pour l'instant, mais le Bureau de conseils permettrait de mener des statistiques. Une régulation de la pratique des chasseurs d'appartement sera utile également pour les professionnel-le-s, dont la crédibilité pourrait être en jeu.

Le groupe Ensemble à gauche remercie la postulante et est évidemment favorable à la prise en considération du postulat vu la situation à Lausanne. Elle soutient l'idée de doter un bureau qui puisse être présent pour les locataires et lutter contre les abus.

Concernant le nombre exact de contestations de loyers, le représentant du Service des gérances ne peut pas donner de chiffres précis, mais il peut dire qu'il y a très peu de contestations de loyer. Il y en a peut-être un peu plus pour les appartements de la CPCL, qui sont soumis à un besoin de rentabilité plus important que ceux du patrimoine financier de la Ville. Et en cas de contestation, le Service des gérances fait dans l'immense majorité des cas une proposition transactionnelle aux locataires avant l'audience devant la Commission de conciliation et tente toujours de régler le cas à l'amiable afin d'éviter les procédures.

Déterminations de la commission (vote)

Vote : **11 oui** **0 non** **0 abstention**

Les commissaires votent à l'unanimité le renvoi du postulat à la Municipalité pour étude et rapport.

Jean-Claude Seiler
Rapporteur ad hoc