

## Conseil communal de Lausanne

---

<b>Intervention :</b>	Postulat
<b>Titre :</b>	Chasseurs d'appartements, stop aux abus !
<b>Initiant-e(s) :</b>	Onaï Reymond, Benoît Gaillard

---

A Lausanne, la pénurie de logements vacants perdure et les acteurs aux pratiques douteuses profitant de cette situation se multiplient au fil du temps.<sup>1</sup> C'est particulièrement le cas des chasseurs d'appartements dont le nombre a explosé. En échange d'un déboursement de l'équivalent d'un loyer et demi du loyer mensuel, ces sociétés proposent de trouver un appartement selon les critères requis.

Or nous constatons ces dernières années que les cas d'abus sont toujours plus nombreux et qu'ils peuvent avoir des répercussions relativement graves pour les personnes qui cherchent un appartement durant cette crise aiguë du logement, qui n'est pas prête d'être terminée selon les études spécialisées à ce sujet.<sup>2</sup>

Ces pratiques illégales concernent notamment le droit de contester le loyer. En effet, les nouveaux locataires d'appartements ont le droit de contester un loyer initial considéré abusif dans les 30 jours suivant la remise des clés (art. 270 du Code des obligations<sup>3</sup>, ci-après « CO ») et sont protégés d'une mise à la porte par le bailleur jusqu'à 3 ans. Or, lorsque qu'un contrat est signé avec un chasseur d'appartement, encore trop souvent une clause de renonciation de contestation de loyer y figure comme condition alors que c'est illégal. Même si cette clause n'a pas de portée juridique, les locataires ne connaissant pas toujours leurs droits et/ou ne souhaitant pas entreprendre d'autres procédures, renonceront effectivement à contester le loyer. Ce qui va également contribuer au phénomène plus large de paiement de loyer en trop depuis de nombreuses années.<sup>4</sup>

D'autres aspects de ces pratiques illégales concernent l'exigence d'une rémunération régulière avant la signature du bail alors qu'elle est due en principe uniquement si l'affaire est conclue, sans égard aux effets employés (art. 413 CO). Enfin la pratique démontre que les chasseurs d'appartement prélèvent une somme aux clients tout en appâtant les locataires cherchant à remettre leur bail, ce qui crée un conflit d'intérêt et viole ainsi leur devoir de fidélité et de diligence.

Par conséquent, les personnes qui font appel à ces sociétés sont très peu renseignées sur leurs droits. De plus, elles se retrouvent déjà lésées par le versement d'une somme importante pour s'offrir lesdits services et sont donc peu enclines à entamer des procédures judiciaires représentant un coût considérable supplémentaire pour faire valoir leurs droits.

---

<sup>1</sup> <https://www.rts.ch/info/suisse/13071419-en-suisse-les-pratiques-des-chasseurs-dappartements-interrogent-parfois.html>, publié le 7 mai 2022 ; <https://www.tdg.ch/une-jungle-dintermediaires-brouille-le-marche-locatif-923387202141>, publié le 3 mars 2022 ; <https://www.letemps.ch/economie/double-jeu-chasseurs-dappartements>, publié le 17 décembre 2017 ; <https://www.frc.ch/chasseurs-immobiliers-gare-aux-couts-indus%E2%80%89/>, publié le 31 mars 2015, notamment.

<sup>2</sup> <https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/qui-sommes-nous/nouvelles/rch/immobilier-suisse-2t22.html>, publié le 12 mai 2022.

<sup>3</sup> RS 220

<sup>4</sup> <https://www.rts.ch/info/suisse/12899054-les-locataires-suisse-ont-payé-78-milliards-de-francs-de-loyer-en-trop-sur-15-ans.html>, publié le 27 février 2022.

Outre ces abus, une zone d'ombre existe également sur la pratique de ces professionnels de l'immobilier qui soulève de nombreuses interrogations. Si leurs activités relèvent du contrat de courtage qui est régi principalement par le CO (art. 412 ss.), la profession n'est pas régulée et tout individu peut entreprendre cette activité qui est nourrie par la pénurie actuelle et persistante. Le droit fédéral réserve expressément le droit cantonal en la matière (art. 418 CO) et le canton de Vaud a réglementé certains aspects du courtage mais pas celui de l'immobilier (art. 4 de la loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE)). Cette problématique touchant principalement la ville de Lausanne, il est important d'analyser dans quel cadre une réglementation peut être entreprise selon les bases légales en vigueur afin de pallier ces lacunes. Se loger constitue un droit fondamental et ces pratiques entravent toujours davantage ce droit dans une situation telle que nous connaissons à Lausanne. En outre, il faut déboursier une somme importante pour avoir accès à ces services de recherches d'appartement et cela renforce la discrimination sur les capacités financières des locataires puisque certaines régies passent par les chasseurs d'appartements au lieu de publier les appartements vacants. Enfin, une régulation serait aussi dans l'intérêt des professionnels du domaine qui dénoncent également les acteurs peu scrupuleux qui décrédibilisent leur métier.

**Le présent postulat invite donc la Municipalité à :**

- Etudier l'opportunité de la mise en place d'un bureau de conseil et de conciliation à l'attention des personnes qui n'ont pas accès aux informations sur leurs droits en tant que locataires et/ou qui ont été lésées par les chasseurs d'appartements afin de mettre un terme à ces abus. Ce mandat pouvant être attribué à une organisation externe.
- Analyser dans quel cadre une réglementation communale peut être entreprise afin de réguler ces activités obscures et, si besoin, solliciter les autorités cantonales à ce dessein vu la situation de pénurie cruciale particulière à Lausanne.

Lausanne, le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end, positioned to the right of the date.