Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 40 (2003)
Heft: 1552

Artikel: Droit du bail : la première bataille aura bientôt lieu
Autor: Dépraz, Alex
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1021284

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

La première bataille aura bientôt lieu

Il règne comme une atmosphère de veillée d'armes. Pas seulement en politique internationale, mais aussi, avec heureusement moins de bruit de bottes, entre bailleurs et locataires helvétiques. Rappelons que le Parlement avait la possibilité d'éviter l'affrontement et d'adopter un compromis qui avait été négocié entre les représentants des milieux intéressés. Après que Pascal Couchepin y a opposé son veto, les Chambres n'ont toutefois pas voté les bonnes résolutions de l'accord «romand». Le référendum lancé par l'ASLOCA contre la révision du Code des obligations adoptée par le Parlement, censé servir de contre-projet, va aboutir sans aucune difficulté. Ce sera la deuxième bataille.

L'initiative vise la réduction des effets pervers

La première manche se jouera le 18 mai 2003 où l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» est quelque peu noyée dans la rivière des neuf objets soumis au vote. Le titre de l'initiative n'est en l'occurrence pas usurpé : le texte n'a rien d'un brûlot proudhonien qui prônerait l'abolition de la propriété privée. Il s'agit simplement de consacrer le système actuel de fixation des loyers en diminuant quelques uns de ses effets pervers.

La variation du taux hypothécaire devra notamment être calculée sur la base de moyennes établies sur cinq ans. En outre, l'initiative préconise d'abandonner la référence aux loyers des quartiers qui s'est révélée impraticable, car elle n'a eu pour effet que de surcharger les juridictions de litiges - ce qui prouve son opacité - et d'adopter une référence à un loyer statistique. Enfin, le texte de l'ASLOCA renforce quelque peu la protection procédurale des locataires, en généralisant l'emploi d'une formule officielle lors du changement de locataire et en permettant une contestation plus facile du loyer initial.

Les baisses des loyers sont insuffisantes

Selon les milieux immobiliers, la méthode de fixation des loyers préconisée par l'initiative serait décourageante pour les investisseurs. Cette argumentation n'est toutefois pas souvent relayée par des chiffres. Ceux-ci parlent pourtant d'eux-mêmes.

Ces cinq dernières années (entre février 1998 et février 2003), l'indice des loyers calculé par l'Office fédéral de la statistique a augmenté de 6.31%. Or, entre temps, les taux hypothécaires, qui continuent à déterminer en grande partie les coûts du bailleur, ont chuté de 4.25% à 3.25%. Cette baisse permet au locataire de demander une baisse de loyer correspondante de 10.71%. Même si l'on tient compte de la compensation du renchérissement, les loyers auraient dû baisser de près de 10%, si les actuelles règles du jeu avaient été appliquées à la lettre!

L'initiative ne bouleverse en rien la donne, elle ne fait que diluer les effets des variations des taux hypothécaires dans le temps. Peu d'investisseurs peuvent en outre se prévaloir de critères aussi constants que ceux qui régissent le marché locatif. Beaucoup de spéculateurs qui ont placé leur magot dans des valeurs volatiles, hier envolées aujourd'hui effondrées, regrettent certainement de ne pas avoir investi dans la pierre.

L'initiative comporte également un deuxième volet dont on parle beaucoup moins dans le grand public, mais qui chicane finalement beaucoup plus les défenseurs des bailleurs. En effet, la protection des locataires contre une résiliation de bail serait renforcée de manière non négligeable. A l'heure actuelle, un locataire doit prouver qu'une résiliation était abusive pour obtenir son annulation ; le projet propose de renverser le système : le bailleur devra désormais apporter la preuve que sa résiliation est justifiée. Fini le fait du prince. Voilà qui fait grincer des dents dans des milieux immobiliers attachés au sacro-saint principe de la liberté contractuelle.

Audacieuse sur ce dernier point, l'initiative risque, hélas, de ne pas trouver la double majorité requise. Perdre une bataille, ce n'est jamais perdre la guerre. Le résultat donnera une indication précieuse des rapports de force lors de la deuxième bataille que sera le vote sur la révision du Code des obligations. Entre temps auront lieux certaines élections où l'on peut souhaiter que le sujet revienne sur le devant de la scène. *ad*

Constitutionnaliser une ordonnance

Actuellement, la référence au taux hypothécaire - qui a si mauvaise presse - ne figure pas dans le Code des obligations. L'article 269a CO ne se réfère qu'à des critères généraux. C'est l'ordonnance du Conseil fédéral du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF, RS 221.213.11) qui définit ce que l'on doit entendre par «hausse de coûts» et «compensation du renchérissement».

Article 13 al. 1 OBLF :
«Une augmentation du taux hypothécaire de _ pour cent donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de :

a. 2 pour cent quand les taux hypothécaires dépassent 6 pour cent ;
b. 2,5 pour cent quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 pour cent ;
c. 3 pour cent quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 pour cent.

S'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent par le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts».

Article 16 OBLF :
«L'augmentation du loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'article 269a, lettre e, du code des obligations ne peut dépasser 40 pour cent de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation ».

Si l'initiative est acceptée, la référence au taux hypothécaire figurera dans la Constitution fédérale. Tant pis pour l'esthétisme juridique. A défaut d'initiative législative, il n'existe pas d'autre moyen pour passer par dessus la volonté parlementaire! ▪