

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2009)
Heft: 1826

Artikel: Droit du bail : un jeu de poker menteur : reste à savoir si vraiment le statu quo qui triomphe est dans l'intérêt des locataires
Autor: Tille, Albert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1013891>

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: 13.02.2026

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

Droit du bail: un jeu de poker menteur

Reste à savoir si vraiment le statu quo qui triomphe est dans l'intérêt des locataires

Albert Tille (27 mai 2009)

C'est donc massivement, à deux contre un, que le Conseil National a refusé d'entrer en matière sur la législation contre les loyers abusifs. On avait pu croire au miracle lorsqu'en octobre 2007, bailleurs et locataires étaient tombés d'accord sur une profonde réforme du droit existant. On abandonnait l'adaptation des loyers au taux de l'intérêt hypothécaire au profit de l'indexation à l'indice des prix à la consommation. La réconciliation était apparente.

Les bailleurs réclamaient une indexation à 100% alors que les locataires voulaient la limiter à 80%. Doris Leuthard pensait avoir trouvé un compromis en proposant la référence à un indice dont seraient exclus les coûts du logement et de l'énergie (DP 1806). D'après les calculs de l'administration, cela correspondrait à une indexation au taux de 88 à 90%. Ce nouveau modèle n'a pas passé en commission du Conseil national. La droite, s'en est tenue à l'indexation à 100% voulue par les bailleurs. La gauche, minorisée, a alors brandi la menace du référendum. Chacun a campé sur ses convictions, avec, comme conséquence, le refus d'entrée en matière. La position de la commission a été massivement avalisée au plénum. Le compromis

Leuthard n'a rencontré pratiquement que le soutien du PDC et des Verts.

Si l'on s'en tient à l'argumentation fournie lors des débats, la réforme réclamée depuis tantôt 10 ans a échoué pour une différence minime dans l'ampleur d'une indexation, bref pour des clopinettes. Mais nous avons assisté à une partie de poker menteur. Car, dans chaque camp, on s'est aperçu des dégâts collatéraux que pouvait entraîner le nouveau droit.

Dans la situation actuelle, on surveille les loyers en faisant référence aux coûts. Si le taux de l'intérêt hypothécaire de référence, désormais fixé par l'Office fédéral du logement, augmente, le bailleur peut répercuter cette charge sur le locataire: l'effet sur le loyer peut être non négligeable puisque, si le taux hypothécaire actuel venait à augmenter de 1%, la hausse des loyers peut atteindre 12%. Toutefois, à chaque notification de hausse, à chaque nouveau bail, le locataire peut, s'il a de bons arguments, évoquer un loyer abusif qui ne correspond pas aux coûts supportés par le propriétaire.

Avec l'indexation au coût de la vie, on change de système. Plus question de faire référence aux

coûts. Un loyer est abusif dans deux cas seulement: 1. La clause de l'indexation n'est pas respectée. 2. Le loyer est excessif par rapport à celui d'un logement comparable.

Avec le droit existant, nombre de défenseurs des locataires qui opèrent sur le terrain constatent qu'ils parviennent assez fréquemment à faire baisser un loyer en évoquant un rendement excessif du bailleur. Ils ont, en revanche de grosses difficultés à prouver qu'un loyer est trop élevé en référence à celui d'un logement comparable. L'échec du projet Leuthard leur convient donc parfaitement surtout dans une crise qui voit des taux hypothécaires historiquement bas. Dans l'autre camp, plusieurs propriétaires craignent, à l'inverse, que la méthode du loyer comparatif ne les contraigne à une baisse qui ne leur permettrait plus de couvrir leurs coûts.

En définitive le nœud de la discorde se trouve dans la disposition sur le loyer comparatif. Le projet gouvernemental propose une méthode dite scientifique, mais incompréhensible, un «*modèle hédonique*» pour déterminer un loyer de référence. Cet hédonisme semble ne faire plaisir à personne.