

Locacasa : le mystère des intérêts

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (1984)**

Heft 756

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1017253>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Arbitres et patrons

de droit (article 2 du Code civil), mais sans que des tribunaux l'admettent — se trouve enfin reconnue. Dans des cas tels que ceux décrits plus haut, le juge pourra condamner l'employeur à verser au travailleur licencié une indemnité d'un montant s'élevant au maximum à douze mois de salaire.

Ce n'est certes pas l'annulation du licenciement. Mais dans les pays où la réintégration du travailleur peut être ordonnée, celui-ci opte de lui-même, le plus souvent, pour une indemnité. Il y a des limites psychologiques aux plus beaux principes.

Le décor est posé, les acteurs sont en place, mais la pièce finira-t-elle en happy end ou en tragédie? Le rouleau compresseur est en route, mais fera-t-il une percée dans la jungle du droit du contrat de travail ou écrasera-t-il l'initiative qui l'a mis en marche?

Le projet du Conseil fédéral est le fruit des travaux d'une commission d'experts où les partenaires

sociaux étaient représentés, et avait leur accord. Mis en consultation, il a suscité les critiques véhémentes des mêmes (mais, cependant, l'approbation des gouvernements cantonaux). L'Union syndicale suisse d'une part, les syndicats chrétiens et évangéliques d'autre part, ont des intérêts stratégiques et tactiques différents.

L'ALTERNATIVE

Et la droite est en position d'arbitre: ou elle joue franc-jeu pour trouver un compromis sur un problème réel, et le contre-projet peut entrer en vigueur après le retrait ou le refus de l'initiative; ou, d'humeur reaganienne, elle massacre le projet du Conseil fédéral; ou, variante de la solution précédente, elle fait traîner les choses pour n'examiner la révision du Code des obligations qu'après l'échec de l'initiative, selon une tactique qui commence à être connue (étrangers, maternité...).

Il est déjà bien tard: le Conseil national ne traitera pas du résultat des travaux de sa commission avant le printemps, le Conseil des Etats devra encore se prononcer. Mais le délai à l'issue duquel l'initiative sera renvoyée devant le peuple et les cantons échoit en octobre 1985.

F. B.

LOCACASA

Le mystère des intérêts

«Locacasa: faire échec aux congés-ventes»: les explications publiées il y a quelques semaines dans ces colonnes (DP 752, 22.11.1984) sous ce titre n'ont pas entièrement convaincu quelques-uns de nos lecteurs. Qu'à cela ne tienne: le sujet est de cruciale actualité et nous y reviendrons. C'est promis.

Pour l'heure, il nous faut rectifier un point de notre démonstration. Un point de moindre impor-

tance peut-être, mais tout de même assez significatif de l'ensemble de l'expérience lancée (pour le moment) dans le canton de Berne (à quand la Suisse romande?).

Nous écrivions, sur la foi de documents tout à fait nets, que les fonds engagés par les locataires, parties prenantes d'un bail Locacasa (au minimum 10% et au maximum 50% de la valeur de leur appartement) «portaient intérêt à un taux équivalent à celui d'une hypothèque de deuxième rang et que le revenu de ces intérêts diminuait d'autant le loyer fixé».

Or il s'avère, après examen attentif du bail et des statuts, et contrairement aux intentions affichées,

que dans le mécanisme bernois, les prêts des locataires à la fondation ne produisent pas d'intérêt. Bizarre: nous avons demandé des explications du côté des «promoteurs» bernois. Voici leur démonstration à l'aide d'un exemple concret, celui du calcul du loyer de «l'unité de logement» n° 1 de l'immeuble Turnweg 21 à Berne.

Soit l'objet du bail, évalué à Fr. 105 000.— et un prêt du locataire se montant à Fr. 21 000.—!

A partir de là, dit Locacasa Berne, il peut y avoir deux méthodes ou variantes de calcul du loyer, l'une en y intégrant le rendement du prêt du locataire, l'autre en posant que ce prêt ne produit pas d'intérêt. On n'y coupe pas ici de quelques chiffres.

A. Le prêt porte intérêt.

Intérêts du prêt du locataire (par hypothèse à un taux de 4%)

4,00% de Fr. 21 000.—	=	Fr. 840.—
Intérêts sur hypo de 1 ^{er} rang		
5,50% de Fr. 82 500.—	=	Fr. 4538.—
Intérêts sur hypo de 2 ^e rang		
5,75% de Fr. 1 500.—	=	Fr. 86.—
Entretien		
0,50% de Fr. 105 000.—	=	Fr. 525.—
Amortissements	=	Fr. 26.—
Frais accessoires	=	Fr. 517.—

Loyer annuel = Fr. 6532.—

B. Intérêts exclus. Dans cette deuxième approche (celle retenue par Locacasa Berne), on garde les mêmes bases de calcul, sans tenir compte des intérêts. Le loyer annuel s'élève alors à Fr. 5692.— (Fr. 6532.— — Fr. 840.—).

Commentaire de Locacasa Berne: «Dans le premier cas, on a un loyer brut et dans le deuxième, un loyer net. Ici et là, le portemonnaie du locataire est touché de la même manière, mais en adoptant la deuxième solution on évite une écriture inutile.»

Dont acte.