Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (1984)
Heft: 756

Artikel: Locacasa : le mystère des intérêts
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1017253

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: 12.07.2025

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

SUITE DE LA PREMIÈRE PAGE

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 importance 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 1er rang		
5,50% de Fr. 82 500.—	=	Fr. 4538.–
Intérêts sur hypo de 2e 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.