

Droit du bail : le peuple tranchera entre loyers loyaux et déloyaux

Autor(en): **Davillet, André**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **39 (2002)**

Heft 1542

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1008856>

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.

Le peuple tranchera entre loyers loyaux et déloyaux

L'initiative de l'ASLOCA et le contre-projet du Parlement de révision du Droit du bail seront sans doute soumis au vote en même temps. La méthode de calcul des loyers en est l'enjeu principal. Quelques explications.

L'ASLOCA n'aurait pas pu imaginer pareil scénario en déposant en 1997 son initiative «pour des loyers loyaux». Après presque cinq ans de débats, le Parlement a adopté un contre-projet indirect qui péjore la situation des locataires par rapport au droit actuel. Le référendum annoncé contre la révision du Droit du bail a de grandes chances d'aboutir.

L'enjeu crucial de cette modification du Code des obligations est la méthode de calcul de loyers. Actuellement, la loi prévoit une adaptation des loyers principalement en fonction de la variation des taux hypothécaires de référence fixés par les banques cantonales. Or, ce couplage entre taux et loyers n'est globalement pas une solution satisfaisante. D'une part, les locataires ne demandent pas systématiquement une baisse de loyer lorsque la situation leur est favorable alors que les hausses sont implacablement répercutées par les bailleurs. D'autre part, la fixation du taux hypothécaire devrait obéir principalement à des objectifs de politique conjoncturelle (cf. DP n° 1429).

L'initiative de l'ASLOCA n'abandonne toutefois pas tout lien avec le prix des hypothèques mais pondère les effets des variations en préconisant un calcul

sur la base de moyennes établies sur cinq ans. Au contraire, la loi adoptée rompt tout lien entre les loyers et le taux hypothécaire. En soi, ce n'est pas une mauvaise chose, sauf que le remède s'avère pire que le mal.

La loi adoptée rompt tout lien entre les loyers et le taux hypothécaire. En soi, ce n'est pas une mauvaise chose, sauf que le remède s'avère pire que le mal.

D'abord, le loyer pourra être chaque année entièrement indexé à l'évolution de l'inflation alors qu'actuellement l'indexation est limitée à 40%. La loi institue en quelque sorte une spirale inflationniste puisque les loyers entrent eux-mêmes pour une part non négligeable dans le calcul de l'indice des prix.

Le prix d'un logement pourra en outre être adapté en fonction d'un loyer «statistique». C'est là que le bât blesse. En effet, la méthode *Giger*, utilisée pour déterminer le loyer du marché pour

chaque logement, est très contestée parce qu'elle ne rend pas compte de la diversité des situations dans le marché du logement. Le risque de surévaluation paraît important. De plus, cerise sur le gâteau, le bailleur a droit à un loyer supérieur de 15% à celui calculé statistiquement. Même si le bailleur ne pourra pas utiliser le critère statistique pour justifier une hausse de loyer en cours de bail, il pourra en revanche se défendre avec succès contre toute demande de baisse du locataire. Ce dernier risque de recevoir une résiliation de bail et un nouveau bail avec un loyer majoré de manière importante. Enfin, en cas de changement de propriétaire, le bailleur pourra augmenter le loyer en se fondant sur ce prix du marché artificiel.

Cette politique qui conduit à une spirale vers la hausse des loyers surprend dans un pays qui compte environ 70% de locataires et où le loyer représente à l'heure actuelle une part signi-

ficative des dépenses des ménages. Vraisemblablement, l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» et la révision du droit du bail seront soumis au vote le même jour. L'adoption de l'initiative constituerait la moins mauvaise solution; mais l'on peut désormais craindre le statu quo. *ad*

Domaine Public fait une pause de deux semaines. Le numéro 1543 paraîtra le 10 janvier 2003. Nous en profitons pour vous remercier de votre fidélité et vous souhaitons des bonnes fêtes de fin d'année.

La rédaction

IMPRESSUM
Rédacteur responsable:
Jean-Daniel Delley (jd)

Rédaction:
Marco Danesi (md)

Ont collaboré à ce numéro:
Alex Dépraz (ad)
André Gavillet (ag)
Yvette Jaggi (yj)
Christian Pellet
Anne Rivier

Forum:
Magaly Hanselmann

Composition et maquette:
Allegra Chapuis
Marco Danesi

Responsable administrative:
Isabelle Gavric-Chapuisat

Impression:
Ruckstuhl SA, Renens

Abonnement annuel: 100 francs
Etudiants, apprentis: 60 francs
@abonnement e-mail: 80 francs
Administration, rédaction:
Saint-Pierre 1, cp 2612
1002 Lausanne
Téléphone: 021/312 69 10
Télécopie: 021/312 80 40
E-mail: domaine.public@span.ch
CCP: 10-15527-9

www.domainepublic.ch

L'accord «romand» est passé à la trappe

Le contenu de la révision du Droit du bail paraît d'autant plus surprenant qu'un compromis semblait se dessiner au début de l'année. En effet, les principaux partenaires - représentants des locataires et des propriétaires romands - avaient négocié l'accord «romand» qui écartait toute référence au taux hypothécaire et aux loyers «statistiques». Seule une indexation à 80% de l'inflation aurait été répercutée sur les loyers. Le *Hauseigentümerversand*, association alémanique des propriétaires, ainsi que Pascal Couchepin ont toutefois persévéré dans leur volonté d'introduire plus de marché en ayant systématiquement recours aux loyers statistiques. Le succès de ces derniers devant le Parlement a définitivement coupé les ailes à cette solution séduisante. *ad*