

Hausse générale injustifiée des loyers

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **22 (1950)**

Heft 9

PDF erstellt am: **16.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123682>

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.

HAUSSE GÉNÉRALE INJUSTIFIÉE DES LOYERS

Le contrôle des prix des loyers repose sur les dispositions de base du 2 septembre 1939 et du 1^{er} mai 1941 du Département fédéral de l'économie publique établies en vertu des pleins pouvoirs accordés au Conseil fédéral le 30 avril 1939. On voulait empêcher par ce moyen une hausse injustifiée du coût de la vie. Toutefois, certaines augmentations ne pouvaient être évitées sans être injuste envers la propriété bâtie. Le Contrôle fédéral du prix des loyers s'est tenu au principe que le rendement des loyers doit correspondre au total des dépenses pour intérêts des capitaux empruntés ou en propre, impôts, assurances, amortissements, entretien, prime de risque et frais généraux. Le principe de la couverture des charges a été introduit non seulement pour épargner des pertes au bailleur, mais aussi pour l'empêcher de réaliser des gains supplémentaires. La diversité des charges des propriétaires d'immeubles ne permettait d'envisager ni une augmentation générale des loyers, ni un rendement brut uniforme. Le bailleur désirant élever le prix de ses loyers devait être obligé d'adresser une demande y relative à l'Office du contrôle des prix en l'accompagnant d'un compte complet des charges pour justifier la hausse sollicitée.

Depuis 1946 une hausse de 5 % de la somme engagée peut être autorisée sans vérification du rendement général lorsque des immeubles ont acquis une plus-value à la suite d'investissements prouvés. En outre, les majorations de prix concernant les salaires de concierge, les parts aux travaux de protection aérienne et les frais de chauffage et d'eau chaude générale peuvent être mises à la charge des locataires sans tenir compte du rendement et sans requérir une autorisation spéciale. Il a été tenu largement compte des changements survenus dans la structure des frais. Les baisses de certains postes doivent être naturellement opposées à la hausse d'autres postes. Le taux moyen des emprunts hypothécaires est tombé de 3,75 % en 1939 à 3,63 % en 1949. Les pertes pour non-paiement de loyer sont pratiquement tombées à zéro. Celles pour appartements vides ont également fortement rétrogradé. Les frais d'entretien d'immeuble, en revanche, sont très fortement montés. Les réparations et rénovations représentaient environ le 0,5 % de la

valeur d'assurance (0,7 % de la valeur réelle) de l'immeuble avant la guerre. Les frais pour réparations avaient quasi doublé en 1948, au moment où les prix de la construction atteignirent leurs plus hauts chiffres. Il va sans dire que ces frais supplémentaires ne pouvaient pas être mis sans autre à la charge des locataires. Le propriétaire d'immeuble n'assume ces frais que lorsqu'il fait vraiment exécuter ces réparations et rénovations à son compte. Les associations de propriétaires d'immeubles déclarent que le propriétaire doit faire exécuter ces travaux tôt ou tard pour éviter une moins-value de sa propriété. Ainsi, il ne nuirait qu'à lui-même en renonçant aux travaux nécessaires, et ce serait son affaire d'en accepter la contrepartie, la moins-value.

Cette argumentation est erronée. Elle est exacte pour les réparations courantes, quoique la plupart du temps le dommage n'en soit pas supporté par le propriétaire qui a encaissé la quote-part des frais de réparation dans le loyer, mais par le locataire qui les fait exécuter à ses frais ou par le propriétaire suivant. Et ce dernier s'en décharge à son tour sur le locataire. C'est sur les rénovations que les propriétaires ont réalisé les grosses économies. Le renvoi de rénovations n'occasionne en général pas de dommage au propriétaire. Le locataire habite tout simplement un appartement insuffisamment entretenu pendant des années, à moins qu'il ne préfère faire tapisser ses chambres et blanchir ses parois à ses frais. La pénurie d'appartements ne permet pas au locataire d'exiger de son propriétaire des rénovations, parfois même pas des réparations. *Si l'on ne veut pas que la majeure partie des propriétaires continue à encaisser dans le loyer la quote-part pour réparations et frais d'entretien sans en assumer la contrepartie — les dépenses correspondantes — il faut se garder d'une hausse générale qui ne tiendrait pas compte de l'exécution ou de la non-exécution des travaux de réparation et de rénovation.*

La circulaire N° 130 A/48 a déjà apporté un relâchement au contrôle des prix des loyers en permettant aux propriétaires de porter le 1,5 % de la valeur fiscale au compte des charges pour réparations et rénovations sans être obligés de présenter des pièces justi-

ficatives. Ce fut déjà une grande injustice à l'égard des locataires. Ces autorisations ont été distribuées en séries, et il a été accordé, parfois, non pas seulement des loyers surfaits, mais de ceux qui dépassaient les prétentions des bailleurs !

Il est dans tous les cas permis de dire que toutes les demandes étayées par des raisons valables et une insuffisance de rendement ont été accordées depuis longtemps. Qui profiterait actuellement d'une hausse générale des loyers ? Presque exclusivement les bailleurs qui n'ont pas présenté de requête jusqu'à ce jour, soit parce qu'ils ne pouvaient pas les motiver, soit parce qu'une augmentation n'est nullement justifiée. On donnerait ainsi une prime à ceux des propriétaires d'immeubles qui, depuis des années, ont encaissé la quote-part pour réparations et entretien dans le loyer sans en supporter les dépenses. Ce serait non seulement une injustice envers les locataires, mais aussi à l'égard de ceux des propriétaires d'immeubles qui ont toujours traité convenablement leurs locataires et n'ont pas cherché à s'enrichir à leurs dépens.

Chaque augmentation des loyers non motivée par des charges locatives équivaut à une plus-value de la propriété. Le propriétaire d'immeuble enregistre donc un gain de capital alors que les dettes hypothécaires ne varient pas. Le petit rentier qui a prêté sur hypothèque voit ses ressources diminuer à la suite de la baisse du taux d'intérêt, tandis que le rendement du capital placé par le propriétaire enflerait démesurément.

Une revalorisation des bâtiments locatifs entraînerait infailliblement celle des autres propriétés. Le prix des terrains à bâtir augmenterait proportionnellement, et les frais supplémentaires se traduiraient de nouveau par des loyers plus élevés dans les nouvelles constructions. (Souligné par la Rédaction.)

Une hausse générale devrait, selon l'attente, normaliser le marché des appartements en contraignant

les locataires atteints par les augmentations à se restreindre. Il existe incontestablement beaucoup de cas où des personnes seules ou de petites familles habitent de grands appartements dans des maisons anciennes à cause du prix modique du loyer. Du point de vue sanitaire, notre population habite, en général, dans des conditions de densité encore tout juste défendables, et il y a encore aujourd'hui un nombre important de familles qui sont logées dans des conditions insalubres. Que nous importe un desserrement du marché du logement si la santé du peuple doit en souffrir ?

La Confédération, les cantons, les communes et des tiers ont versé 753 439 945 francs à fonds perdu au cours des années de 1942 à 1949 afin de maintenir les loyers des nouveaux appartements à un niveau relativement bas. N'y a-t-il pas dès lors désaccord certain avec la volonté de laisser monter les prix des vieux appartements sous prétexte de normaliser le marché du logement ? Il est impossible de prévoir où s'arrêterait cette hausse. La réglementation prévue (hausse générale avec obligation d'aviser) créerait un tel chassé-croisé que le contrôle du prix des loyers en deviendrait totalement impossible après peu de mois. Or, une fois ce contrôle supprimé, il est probable que la hausse des loyers dépasserait très sensiblement celle des autres éléments du coût de la vie, comme ce fut le cas après la première guerre mondiale.

Par sa première aide à la construction d'habitations (1^{er} juillet 1942-31 octobre 1945), la Confédération a voulu maintenir et renforcer l'esprit de résistance du peuple suisse. On peut admettre que ce fut le cas en temps de guerre. La situation internationale permet-elle aujourd'hui sans arrière-pensées d'indisposer et d'aigrir une grande partie du peuple en lui imposant sans nécessité des charges qui aggraveraient ses conditions d'existence, ceci pour faire un cadeau immérité à des spéculateurs immobiliers ? Gts.

(Traduit de *Wohnen.*)

NOUVEAU!

GUIDE JURIDIQUE SUISSE POUR TOUS

13.50 + ICHA

Nombreux exemples. Modèles de contrats, de requêtes, de recours, etc. Tableau des autorités judiciaires, des délais de prescriptions, etc. Répertoire alphabétique. 464 pages, rel. pl. toile.

IMPRIMERIES POPULAIRES
Département librairie - 13, av. Beaulieu - Lausanne

POURSUITE POUR DETTES ET FAILLITE

Guide pratique Greder/Jornot

Ouvrage complet. Nombreux exemples. Tarif des frais. Applications pratiques. La nouvelle loi commentée. Répertoire alphabétique de 500 mots-guide. 260 pages, rel. j. c.

13.50 + ICHA

Cet ouvrage intéresse aussi bien le débiteur que le créancier. Il est indispensable aux commerçants, à l'industriel, à l'artisan et aux comptables.

IMPRIMERIES POPULAIRES
Département librairie - 13, av. Beaulieu - Lausanne