Impressum

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **36 (1999)**

Heft 1383

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Indexation à un indice épuré

Le contre-projet de Berne à l'initiative des locataires accumule les inconvénients de tous les systèmes de surveillance des loyers. Il recueille l'unanimité contre lui. Pour des raisons tactiques, l'ASLOCA maintient son initiative sur le «lissage des taux». Elle y renoncerait très probablement au profit d'une indexation partielle au coût de la vie. La définition d'un indice des prix épuré atténuerait les dangers d'escalade.

L'ACTUELLE LÉGISLATION SUR la protection des locataires entend combattre les abus en n'admettant, en principe, que les adaptations de loyers dictées par la hausse des coûts supportées par les propriétaires. Mais comme les coûts varient d'un immeuble à l'autre, on a retenu un calcul théorique: l'adaptation partielle aux charges hypothécaires. En outre, une indexation partielle (40%) à l'indice des prix est censée maintenir le pouvoir d'achat des fonds propres. On connaît la suite. Loin de combattre les abus, le système les a massivement favorisés. Les hausses hypothécaires ont été répercutées, mais pas les baisses.

Avec leur initiative sur le «lissage des taux» – une adaptation aux hypothèques, calculée sur une période de cinq ans – les organisations de locataires sont restées dans la logique fédérale de l'adaptation aux coûts. Leur solution atténue les tares du système actuel sans les supprimer

Un avantage apparent

Dans un apparent désir d'ouverture, Berne propose une législation à la carte pour répondre à l'initiative des locataires. Bailleurs et locataires pourraient choisir entre deux systèmes:

- Le maintien d'une adaptation aux coûts. La valeur de l'immeuble serait basée essentiellement sur celle de l'assurance incendie et son rendement sur celui des emprunts de la Confédération.
- L'adaptation à l'indice des prix. Elle serait de 80% en période d'inflation modérée et de 50% avec une inflation supérieure à 5%.

Le choix n'est qu'un avantage apparent. Le bailleur, la partie forte du contrat, parviendrait la plupart du temps à imposer le système qui convient le mieux à son intérêt. Et chacune des solutions présente de solides inconvénients. Le nouveau calcul des coûts, d'une grande complexité, n'éviterait pas l'escalade due à la hausse des taux, et inciterait à tricher sur la valeur d'assurance. L'indexation à l'indice des prix, quant à elle, passerait à 80% contre 40% actuellement.

Le calcul des coûts réels supportés par le bailleur est théoriquement la seule méthode logique pour déterminer s'il y a abus dans la fixation des loyers. La méthode, on l'a vu, est malheureusement inapplicable. Reste donc, si l'on n'entend pas abandonner toute protection des locataires, la seule référence à l'indice des prix. Le principe d'une indexation du revenu des propriétaires reste choquant dans son principe. Mais c'est peut-être la meilleure solution à condition d'y apporter des correctifs.

Il y a d'abord l'indexation partielle. Les organisations de locataires imaginent une indexation limitée à 50% dans tous les cas. Mais il conviendrait d'aller plus loin et ne pas craindre l'établissement d'un indice doublement épuré, qu'on baptiserait «indice d'adaptation des loyers» pour éviter toute confusion avec celui des prix à la consommation. Les ordinateurs de l'Office fédéral de la statistique pourraient le calculer en quelques secondes. Il suffirait de sortir deux postes de l'indice actuel des prix:

- Le loyer. Ce poste représente 22% de l'indice. Indexer les loyers sur la hausse des loyers est une redoutable auto-alimentation de l'inflation.
- Le gaz et les huiles de chauffage. Le locataire paie la facture indépendamment de son loyer. Illogique qu'il supporte une double hausse: directe avec les frais de chauffage et indirecte par une hausse du loyer. On éviterait aussi les conséquences d'un choc pétrolier analogue à celui des années 70 qui a fait provisoirement grimper l'indice à 12%.

at

IMPRESSUM

Rédacteur responsable:
Jean-Daniel Delley (*jd*)
Rédaction: Géraldine Savary (*gs*)
Ont collaboré à ce numéro:
Eric Baier (*eb*)
François Brutsch (*fb*)
André Gavillet (*ag*)
Jérôme Meizoz
Jacques Mühlethaler
Roger Nordmann (*rn*)
Charles-F. Pochon (*cfp*)
Albert Tille (*at*)
Composition et maquette:
Françoise Gavillet, Géraldine Savary
Responsable administrative:
Murielle Gay-Crosier
Administrateur délégué: Luc Thévenoz
Impression: IAM SA, Renens
Abonnement annuel: 90 francs
Étudiants, apprentis: 60 francs
Administration, rédaction:
Saint-Pierre 1, cp 2612, 1002 Lne
Téléphone: 021/312 69 10
Télécopie: 021/312 80 40
E-mail: domaine.public@span.ch
site: http://www.domainepublic.ch
CCP: 10-15527-9