Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2010)
Heft: 1883

Artikel: Droit du bail : le Röstigraben des locataires
Autor: Tille, Albert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1009879

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: 04.07.2025

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

Droit du bail: le Röstigraben des locataires

Albert Tille • 19 septembre 2010 • URL: http://www.domainepublic.ch/articles/15337

De part et d'autre de la Sarine, les défenseurs des locataires n'ont pas la même approche

Surprenante confrontation au Conseil national. La socialiste zurichoise Anita Thanei, présidente de l'Association des locataires de Suisse alémanique défend avec vigueur la révision du droit du bail. Le socialiste genevois Carlo Sommaruga, secrétaire général de l'Association des locataires de Suisse romande (ASLOCA), combat avec autant de conviction le même objet.

L'entrée en matière est rejetée à deux voix de majorité. Après une décennie de tentatives infructueuses, le projet est enterré [21] . Doris Leuthard, en charge du dossier, est décidée à jeter l'éponge.

Les arguments de la Zurichoise Thanei ne manquent pas de pertinence. L'actuel droit du bail permet d'indexer les loyers à l'évolution du taux hypothécaire. Ce système est pervers. Un regard sur les vingt dernières années montre que la hausse des loyers a été deux fois plus forte que celle des prix à la consommation. Il faut donc dire oui à la révision qui entend indexer les loyers à l'indice des prix.

Le Genevois Sommaruga met quant à lui en évidence les dégâts collatéraux d'un changement de système. Selon le droit actuel, le bailleur peut répercuter la hausse de ses charges sur le locataire. C'est la méthode des coûts. Elle s'applique en tout temps pour l'adaptation des loyers au taux hypothécaire. Mais elle est aussi valable pour la fixation du loyer initial. Si le bailleur qui n'a pas de charges nouvelles profite du changement de locataire pour majorer un loyer, la hausse est abusive. Elle peut être combattue. Le nouveau droit que vient de refuser le Parlement s'écartait de la logique des coûts. Outre l'indexation périodique à l'indice des prix, il prévoyait aussi une adaptation du loyer au changement de locataire. La hausse aurait été acceptable, donc non abusive, par une comparaison avec les loyers du quartier. Et c'est ce point précis qui a mobilisé l'ASLOCA. Dans un quartier, les logements neufs, toujours plus chers que les anciens, font monter la moyenne des loyers. Cette méthode comparative aurait alimenté une hausse des loyers avec la bénédiction du droit fédéral.

Vérité en deçà de la Sarine et erreur au-delà! Pour expliquer cette contradiction dans la position des défenseurs des locataires, il faut aller sur le terrain. En Suisse alémanique, les locataires ne contestent pas le loyer d'un nouveau bail. Cette possibilité offerte par la loi n'est pas utilisée. Elle est donc sans importance pour les association de défense des locataires. En Suisse romande la pratique est différente. Les statistiques officielles le prouvent. Dans les cantons de Vaud et Genève surtout, l'ASLOCA est souvent sollicitée d'intervenir contre un bailleur qui profite d'un changement de locataire pour faire grimper le loyer. Elle n'entend donc pas se priver d'une arme qui lui paraît efficace.

Après le vote du Conseil national, c'est donc le *statu quo*, et sans doute pour longtemps. A court terme, l'ASLOCA romande peut se féliciter de pouvoir lutter contre les hausses abusives des nouveaux baux. Mais le bilan à plus long terme est incertain. Il suffirait que revienne le mouvement erratique des taux d'intérêt, comme durant les dernières décennies, pour que tous les locataires subissent des hausses artificielles, mais parfaitement légales.