

# Loyers : le Tribunal fédéral contre le Parlement

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(1981)**

Heft 617

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1012344>

## **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.

## La pudeur du consensus

Péché de généralité. La politique se fait au rez-de-chaussée, avec des gens qui ont les pieds sur terre. Malheur à ceux qui n'hésitent pas à monter de temps à autre au niveau du premier étage, pour prendre la hauteur de vues qu'exige une véritable analyse politique.

Englués dans leur pragmatisme, nos rampants, qui se veulent pourtant si réalistes, ne voient pas que leur démission a permis à quelqu'un de s'installer au balcon du premier: un certain Kurt Furgler, entouré de deux ou trois collègues également capables de vision globale.

En conclusion du non-débat sur le Rapport de mi-législature, M. Furgler a rappelé qu'il y avait en Suisse sept hommes à la barre. Et il a laissé entendre que s'ils la tenaient aussi fermement, c'était que le parlement était dépassé. Ce dont il venait d'ailleurs de faire la démonstration.

Les radicaux qui réclament «moins d'Etat», ont toujours en fait poussé à la roue de la concentration du pouvoir. Le président de la Confédération «sortant» devrait allumer un cerge pour leur salut.

### LOYERS

## Le Tribunal fédéral contre le Parlement

Hausse de loyer? Aujourd'hui, le locataire peut recourir à une commission de conciliation. Et ce, dans un délai de trente jours. Faute d'arrangement devant cette commission, le loyer est fixé par l'autorité judiciaire. C'est la loi et les prophètes, en l'espèce la procédure prévue (dès le 30 juin 1972) par l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Un arrêté qui est de

nouveau en vigueur depuis la suppression de la surveillance des prix fin 1980.

Voici donc le juge en demeure de déterminer le loyer. Ses références essentielles: deux articles dudit arrêté qui n'ont pas fini de faire couler de l'encre, et qui sont même d'une actualité brûlante.

L'un fixe les principes et il tient en quelques lignes: Sont abusifs les loyers qui procurent au bailleur un rendement excessif du logement ou du local commercial loués; ils sont également abusifs lorsqu'ils sont fondés sur un prix d'achat manifestement exagéré. (art. 14.)

L'autre précise des conditions auxquelles un loyer peut être considéré comme non abusif. Il vaut la peine d'être retranscrit ici, pour mémoire:

- a) Se tenir dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour des logements et des locaux commerciaux comparables, compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de construction.
- b) Etre justifiés par des hausses de coût ou par des prestations supplémentaires du bailleur.
- c) Pour les constructions récentes, se tenir dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, calculé d'après le coût de revient. Lorsque le coût du terrain, celui de la construction ou le coût d'acquisition est manifestement exagéré, il n'entre pas en considération pour le calcul du rendement brut.
- d) Viser uniquement à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques.
- e) Ne pas excéder les limites recommandées dans les conventions-cadres en matière de baux à loyer, conclues entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

S'appuyant sur les principes de l'article 14, les associations de locataires, en particulier à Genève, sont parvenues à faire admettre une manière de contrôle des profits du propriétaire (amené à ouvrir ses livres de comptes pour justifier une hausse). Estimation du revenu «équitable» que peut attendre un propriétaire.

L'article 15 permet, lui, une interprétation différente de la réalité: il y a là les germes d'une justifi-

cation mécanique de la hausse, et en particulier sur la base de la variation du taux de l'intérêt hypothécaire. Coup de canif dans le respect prioritaire des principes. Voici le tableau de la pratique judiciaire que brossait, il y a peu, le «Droit au logement» (sept. 1981), organe de la Fédération romande des locataires (adresse utile: Borde 28 bis, 1018 Lausanne): «(...) Les juges abandonnent très vite les principes de l'article 14 pour fouiller l'article 15 et se saisir des échappatoires qu'il contient — le moindre bidon de peinture étalé sur une façade lépreuse est devenu un motif légal de hausse de loyer — (...) Le mécanisme de la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire est bien huilé; c'est ainsi que tout le monde a oublié les deux petits mots de la loi qui limitent à 3,5% «au plus» la hausse du loyer pour 1/4% du taux hypothécaire; or, tous les calculs démontrent que l'incidence réelle est généralement inférieure à 3%. L'autorisation légale d'augmenter les loyers du 40% de l'indice suisse des prix à la consommation est, dans son essence, un sacré coup de pouce à la spéculation immobilière.»

### EN DERNIER RECOURS

Priorité à l'article 14 ou priorité à l'article 15: l'enjeu est crucial. Et, en la matière, la valse-hésitation des plus hautes instances judiciaires n'a pas peu contribué à alimenter une controverse de plus en plus passionnée, à mesure que montait la tension sur le marché du logement.

Régulièrement, le Tribunal fédéral est appelé à trancher en dernier recours. Et régulièrement, le «Droit au logement» crie casse-cou, criant à la déformation de la volonté du législateur (le Parlement a reconduit, en juin 1977, pour une durée de cinq ans, l'arrêté de 1972). En 1978 (n° 17): «La Cour civile du Tribunal fédéral a considéré que les tribunaux ne pouvaient pas exiger d'un propriétaire qu'il produise des comptes d'exploitation de son immeuble pour justifier une augmentation de son loyer. Ce qu'un juge fédéral lui-même a consi-

déré en aparté comme une aberration; car il est évident qu'une telle conception rend inapplicable l'arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif.»

Dernier revirement qui ne manquera pas de mettre le feu aux poudres: le Tribunal fédéral, pendant l'année écoulée, semble avoir tranché en faveur de la priorité à l'article 15. C'est l'organe des juristes progressistes «Volk + Recht» (adresse utile: c.p. 1308, 4001 Bâle) qui le démontre pas à pas, au long d'une somme soigneusement documentée sur la

protection des locataires. Nous citons encore, rapidement: «Le juge fédéral Châtelain, lors d'une délibération publique, a même déclaré en substance que l'article 14 était un principe général qui ne pouvait pas être appliqué directement par le juge, un peu comme les dispositions de la Charte universelle des droits de l'homme (!).»

Du pain sur la planche pour les parlementaires qui devront proroger, l'an prochain déjà, l'arrêté contre les abus qui vient à échéance.

## SQUATTERS

### A qui profite la pénurie

*Squatters: les occupations «sauvages» d'immeubles promis à la démolition ou à une hypothétique rénovation débouchent presque inévitablement devant les tribunaux. Et nul doute que, les cas se multipliant et s'aggravant dans le climat de tension que connaissent la plupart des villes suisses*

*d'importance, l'argumentation développée par les juges n'ait de profondes résonances politiques. Bon gré mal gré, la justice dans l'arène! «Vok + Recht», cité plus haut, publie un extrait très significatif d'un jugement d'évacuation genevois; le voici, sans trop de commentaires:*

*«(...) Que la pertinence de son argumentation — fondée sur la pénurie de logements à loyers modestes à Genève et la contrariété des projets de la requérante avec l'assainissement de cette situation — n'a pas à être appréciée par le tribunal.*

*«Qu'une telle défense relève en effet de l'action politique, ce que la citée admet d'ailleurs implicitement par le caractère exemplaire qu'elle entend donner à son action d'occupation.*

*«Que certes la situation manifestement insatisfaisante qui règne sur le marché du logement à Genève est de nature à troubler l'ordre public, en tant qu'elle empêche une partie croissante de la population de satisfaire, à des conditions acceptables, son besoin légitime de se loger.*

*«Que de cet état de fait ne découle cependant aucun droit individuel d'une personne, fût-elle dans l'incapacité de se procurer un autre logement, d'imposer à un tiers sa présence dans des locaux dont il a possession et qui, à ce titre, est en droit de s'opposer à toute atteinte illicite, en vertu des règles du droit privé.»*

*Une insatisfaction croissante, et en point de mire des troubles de l'ordre public, face aux droits légitimes des propriétaires: en faveur de qui, finalement, va peser la pénurie? Jusqu'ici, hausse des loyers, modification des rapports de forces entre locataires et propriétaires en faveur des seconds, la pénurie a été de bon rapport pour une minorité.*

## UN POUR TOUS, TOUS POUR UN

### Rentiers: du vieux vin dans une nouvelle outre?

Selon le communiqué daté du 26 novembre dernier et émanant de la très radicale «Freie Schweizer Presseinformation», mon étude complémentaire de l'étude sur la situation économique des rentiers n'est que «vieux vin dans de nouvelles outres». Les rentiers modestes (7 sur 10 en dessous de la moyenne du revenu, 1 sur 5 vivant avec moins de 1000 francs par mois en 1976) apprécieront le recours à cette parabole biblique. Pour ma part, je doute que ce communiqué (le contenu est à l'image du titre) soit inspiré par la charité chrétienne. Ce communiqué «bête et méchant» vise, selon

toute vraisemblance, à me discréditer pour masquer l'inconfort qui résulte des chiffres que j'ai publiés. «Calomniez, il en restera toujours quelque chose!» Procédé connu (tiens, tiens... la conversation écourtée l'autre jour? et cette rencontre-débat ajournée?). Mais les faits sont têtus. Et moi, je suis tenace; et je continuerai à publier; sans rien cacher; la transparence est un objectif essentiel de l'éthique de recherche et du débat démocratique. Que contient donc mon travail, publié par le Mouvement populaire des familles<sup>1</sup>? Des faits, des faits et encore des faits, qui révèlent un autre visage de la Suisse. Une profession de foi aussi, en vue d'une réduction des inégalités, qui pour moi correspond à une exigence de solidarité. Est-ce cela, l'idéologie de gauche qui m'est reprochée? Dois-je demander pardon au parti radical d'interpréter en ce sens et

de prendre au sérieux notre devise nationale: un pour tous, tous pour un?

Je me moque d'être la cible d'une telle manœuvre, qui porte en elle-même sa propre condamnation. Je supporte mal en revanche l'insulte ainsi faite aux pauvres, qu'ils soient rentiers ou non. Et je connais heureusement plus d'un radical, prêt à l'amélioration des conditions de vie de tant de nos concitoyens, qui partagera mon sentiment.

Pierre Gilliland

<sup>1</sup> Dossier spécial, n° 94 du «Monde du Travail», novembre 1981 (adresse utile: E. Dumont 1, 1204 Genève). Les articles de DP (611 à 614) sont des adaptations de la rédaction. Et je remercie Laurent Bonnard de m'avoir indiqué qu'il est possible de rêver en couleurs!