

# Guide : en cas de hausse...

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

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

Heft 584

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1011981>

## **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.

QUI PAIE QUOI

## Taux hypothécaires: bas les masques!

Les discussions engagées en juin 1980 à propos de la hausse des taux hypothécaires décidée par les banques avaient, on s'en souvient, permis de différer les augmentations en automne dernier et au premier mars de cette année. Alors que ces hausses ne sont même pas encore digérées (elles n'apparaîtront du reste dans l'indice des loyers qu'en mai et novembre prochains), un nouveau débat s'ouvre, par la voix des directeurs de banques et des journalistes spécialisés dans la préparation des terrains difficiles. Certains, à l'instar du directeur de la Banque Cantonale Vaudoise, articulent l'énorme pourcentage d'augmentation nécessaire du taux hypothécaire et qui aurait comme effet insupportable un bond de 14% des loyers. D'autres, plus prudents, parlent d'une nouvelle tranche d'un demi pour cent qui devrait, disent-ils, suffire (à rétablir la différence positive entre les intérêts actifs encaissés par les banques et le prix qu'elles paient pour se procurer de l'argent à long terme).

Bref, la Banque Nationale Suisse autorise l'augmentation des intérêts sur les bons de caisse. La situation serait la suivante: les emprunts obligataires ne trouvent plus preneurs à moins de 5 1/2%; les épargnants retirent davantage qu'ils ne mettent de côté. Et les banquiers de se proclamer coincés. Et les propriétaires immobiliers et agricoles de lever les bras au ciel avec de grands gémissements d'impuissance. Les «autres» n'ont donc qu'à payer: les épargnants devraient recevoir une rémunération qui ne compense même pas la dégradation de leur pouvoir d'achat, les locataires et les consommateurs devraient subir la répercussion des hausses du taux hypothécaire.

### DÉPOLITISER... ET QUOI ENCORE?

Il paraît que la solution à la délicieuse spirale décrite ci-dessus résiderait dans la «dépolitisation

des taux d'intérêt hypothécaire». Même si le libéralisme outrancier et l'anti-étatisme sommaire semblent présentement faire recette, on ne voit pas bien comment ôter sa signification politique à l'intérêt hypothécaire dans un pays où cette forme d'endettement atteint 150 milliards de francs, soit le montant sans doute record au monde d'environ Fr. 24 000.— par habitant, et où le 70% des ménages habite un logement qui ne lui appartient pas. Soyons sérieux! Inutile de dissimuler qu'une aug-

mentation du taux hypothécaire d'un demi pour cent fait faire à elle seule un bond de plus 4% à l'indice suisse des prix à la consommation; qu'on nous dise dès lors comment l'autorité pourrait se désintéresser du sujet...

La solution, si solution il y a, passe par la réponse à quelques questions.

● Pourquoi les locataires doivent-ils admettre

### GUIDE

## En cas de hausse...

«Guide du locataire»: plus qu'un guide, c'est une bible que vient de publier la Fédération romande des locataires sous ce titre laconique. En fait, tout y est, soigneusement et clairement classé. A la fois tout à fait accessible pour le simple pékin qui cherche une documentation pratique pour son cas particulier, et supérieurement documenté à l'intention

des spécialistes (références innombrables et jurisprudences les plus récentes), cet ouvrage concocté par un groupe de juristes et de praticiens romands fera date, instrument de travail qui doit permettre à tout un chacun de prendre lui-même son destin de locataire en main...

Puisque nous en sommes à parler de «taux hypothécaire», voici ce que nous trouvons à la page 145 de cette précieuse somme:

**3.2.4 La hausse des intérêts hypothécaires** revêt une importance particulière.

En effet, si le taux augmente, comme ce fut le cas jusqu'en 1976 et comme cela se produit depuis le printemps 1980, ce n'est pas seulement le montant du rendement maximum admissible des fonds propres qui augmente (voir 2.3), mais encore et surtout les charges réelles du propriétaire.

### Exemple

L'immeuble est grevé d'une hypothèque en 1<sup>er</sup> rang de Fr. 500 000.— et d'une hypothèque en second rang de Fr. 100 000.—. Lorsque le taux passe de 4 1/2 % à 5 % pour le 1<sup>er</sup> rang et de 5 1/2 % à 6 % pour le second, la charge du propriétaire passe de Fr. 28 000.— (Fr. 22 500.— + Fr. 5 500.—) à Fr. 31 000.— (Fr. 25 000.— + Fr. 6 000.—) soit une hausse des coûts de Fr. 3 000.—.

Compte tenu du fait que, par le passé, les propriétaires ont eu nettement tendance à procéder à des augmentations exagérées en fonction de la hausse du taux hypothécaire, le Conseil fédéral a fixé une limite, qu'il peut réviser, à ne pas dépasser en cas de hausse des taux. Il s'agit de l'art. 9, al. 2 OASL: «Une augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse de loyer de 3 1/2 % au plus.» Ce pourcentage — qui tient compte de l'influence de l'intérêt hypothécaire sur les charges et sur le rendement admissible des fonds propres — constitue un **maximum à ne pas dépasser** (ACJ S.I. Rue Liotard F c/Dessouslavy du 20 mai 1976 = Comm. 5, N° 7, p. 13).