Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 41 (2004)
Heft: 1586

Artikel: Nouveau droit du bail : la boule de neige des hausses de loyer
Autor: Schwaab, Jean Christophe
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1018983

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: 15.07.2025

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

La boule de neige des hausses de loyer

La révision du droit du bail privilégie les intérêts des bailleurs. Son rejet doit susciter une nouvelle réflexion plus proche des besoins des locataires.

La révision du droit du bail soumise au peuple le 8 février prochain est à l'origine un contre-projet indirect à l'initiative de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) «pour des loyers loyaux». Un des objectifs de cette révision, ainsi que de l'initiative, est de supprimer le lien entre taux hypothécaire et loyers. L'objectif est louable, car les hausses successives du taux hypothécaire au début des années nonante ont causé de nombreuses et importantes augmentations de loyer. La comparaison avec l'initiative s'arrête là et la révision envisagée a provoqué la levée des boucliers de l'ASLOCA, qui parle de «démantèlement du droit du bail». Le Conseil fédéral, les Chambres et les milieux immobiliers alémaniques, voient d'un bon œil cette révision qui, selon eux, modernise et simplifie le droit du bail tout en tenant compte des intérêts et des locataires et des bailleurs (Message du Conseil fédéral de septembre 1999). En fait, ce sont surtout les intérêts de ces derniers qui sont privilégiés.

Le cercle vicieux de l'indice des prix à la consommation

Le lien entre loyer et taux hypothécaire est remplacé par l'adaptation au renchérissement. Cette méthode fait aussi l'économie des autres critères légaux de hausse de loyer (adaptation aux loyers du quartier, maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques et augmentation des frais d'entretien et de gestion). L'adaptation au renchérissement est calculée au moyen de l'indice des prix à la consommation, qui peut être répercuté intégralement sur les loyers. Or, les loyers comptent déjà pour 22% de cet indice. Le danger est dès lors évident: une hausse des loyers mènerait à une hausse de l'indice des prix à la consommation, hausse qui autoriserait de nouvelles augmentations des loyers. En perspective, un effet «boule de neige» où les hausses de loyers se nourrissent en partie d'elles-mêmes. Le Conseil fédéral avait bien prévu d'atténuer cet effet en ne répercutant que 80% du renchérissement sur les loyers, mais la majorité du Parlement a préféré la solution soutenue par les milieux immobiliers.

Le trou noir des statistiques de loyers

Autre point critique de cette révision: un loyer n'est pas abusif s'il ne dépasse pas la «statistique des loyers comparatifs» de 15% au plus. Il s'agit d'une statistique établie par la Confédération (contrairement à l'ancienne méthode où le propriétaire doit fournir les éléments de comparaison) en fonction des loyers d'immeubles comparables. La Confédération n'a pour le moment pas dévoilé comment elle compte établir cette statistique et l'ASLOCA craint qu'elle ne le fasse seulement en fonction des loyers les plus élevés. Là où la révision doit rendre le droit du bail plus «transparent» , selon le Message du Conseil Fédéral, la méthode est encore opaque.

Quoi qu'il en soit, la possibilité de majorer les loyers de 15%, notamment à chaque changement de locataire ou de propriétaire, présente à nouveau le danger d'une spirale de hausses. Même en admettant que la «statistique des loyers comparatifs» corresponde effectivement aux loyers actuels, tous pourront être augmentés de 15% sans être abusifs. Quant aux loyers inférieurs à la statistique, ils pourront être réévalués en conséquence et subir la hausse de 15% ! Et si les propriétaires pouvaient augmenter tous les loyers, la statistique serait automatiquement revue à la hausse, autorisant ainsi de nouvelles augmentations.

Selon les milieux immobiliers et l'ASLOCA, le droit du bail actuel n'est pas satisfaisant. Mais il n'était pas nécessaire de le péjorer encore plus en remplaçant les hausses de loyers dues au taux hypothécaire par une méthode plus insidieuse où les hausses de loyers elles-mêmes engendrent de nouvelles augmentations, au lieu d'utiliser un critère extérieur. Un rejet, souhaitable, de cette révision, ne devra pas faire oublier qu'une nouvelle révision sera nécessaire, et cela d'autant plus que le droit du bail concerne les 70% de la population qui sont locataires. Peut-être trouvera-t-on alors du mérite à la solution proposée par l'ASLOCA et certains milieux immobiliers, appelée «accord romand» (cf. encadré ci-contre), mais rejetée tant par la majorité du Parlement que par Pascal Couchepin, alors ministre de l'Economie. *jcs*

Balayé parce que romand ?

L'«accord romand» était issu de longues négociations entre la Fédération romande immobilière et l'ASLOCA. Il visait à atténuer la répercussion des taux hypothécaire sur les loyers. Ce critère aurait été remplacé par les 80% du renchérissement de l'indice des prix à la consommation, exceptionnellement corrigé du taux de rendement des emprunts fédéraux. Selon ses signataires, cet accord tenait compte des intérêts à la fois des locataires et des bailleurs.

Ce compromis, que l'ASLOCA considérait comme propice à la paix du logement (*Droit au Logement*, juillet 2002), n'a pourtant trouvé grâce ni auprès du Conseil fédéral, ni auprès du Parlement. La fronde contre l'«accord romand» a été menée par Pascal Couchepin et le représentant des milieux immobiliers alémaniques, le radical Schwytzois Toni Dettling. Le premier a même prétendu que l'«accord romand» «maintenait le droit actuel».

L'accord était à la base soutenu par l'ensemble de la gauche et des Verts, ainsi que par les députés bourgeois romands. Le revirement de quelques-uns d'entre eux a suffi pour que celui-ci soit rejeté d'une courte tête par le Conseil national. En aurait-il été autrement si les milieux immobiliers alémaniques avaient aussi signé l'accord, enlevant à ce dernier le qualificatif de «romand» ?

La conséquence la plus marquante de ce refus d'un compromis pourtant bien helvétique a été le lancement du référendum contre le nouveau droit du bail.