Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 43 (2006)
Heft: 1704

Artikel: Logement : l'avocate et le professeur d'économie
Autor: Dépraz, Alex
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1009158

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: 17.07.2025

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

L'avocate et le professeur d'économie

La révision du droit du bail mise en consultation ne satisfait ni les milieux immobiliers ni les associations de locataires. Sous l'impulsion de Doris Leuthard, le Conseil fédéral renonce à légiférer pour privilégier une simple adaptation de l'ordonnance. Une nouvelle méthode?

Tout le monde paraît d'accord pour réviser le droit du bail, mais personne ne s'entend sur son contenu. Par deux fois, le souverain a eu le dernier mot: il a balayé tant l'initiative de l'ASLOCA en 2003 qu'un contre-projet des Chambres fédérales en 2004 (cf. encadré ci-dessous). A la suite de ces échecs, le Conseil fédéral a tenté de remettre l'ouvrage sur le métier. Peine perdue: le gouvernement jette déjà l'éponge après la fin de la procédure de consultation.

Les propositions préparées dans les bureaux de l'Office fédéral du logement réussissent la gageure de faire l'unanimité contre elles. La solution proposée aurait permis aux parties de choisir entre un loyer fondé sur l'indice des prix à la consommation et un loyer basé, comme actuellement, sur l'évolution du taux hypothécaire. Un peu comme à la bourse, chacun aurait parié sur une stabilité des prix ou sur celle des taux d'intérêt. Sur le terrain, on préfère ne pas changer un cheval borgne contre un aveugle. L'actuel droit du bail, qui couple les loyers au taux hypothécaire de référence, comporte des défauts. Mais les parties savent à quoi s'en tenir: l'avant-projet du Conseil fédéral revenait à jouer à la roulette russe.

Le statu quo l'emporte donc à nouveau. Jusqu'ici, la conjoncture a joué en sa faveur. Les taux hypothécaires historiquement bas et stables empêchent l'explosion des loyers en cours de bail. Les bailleurs se rattrapent au moment du changement de locataire: peu d'entre eux osent contester d'emblée le montant du loyer malgré les possibilités offertes par la loi. La situation tendue sur le marché immobilier achève d'expliquer la hausse globale mais supportable des montants des loyers. Mais si les taux d'intérêt augmentent, les ménages suisses, en majorité locataires, seront étranglés par les prix de leur loyer. Il faudra alors parler des milliards encaissés par les propriétaires qui n'ont pas répercuté les baisses successives des taux hypothécaires: une situation qui rend tout changement de calcul délicat.

Dans ce domaine, rien ne peut se faire sans l'accord des milieux intéressés. Proposer aux Chambres un projet qui ne convient ni aux uns ni aux autres, c'est aller une nouvelle fois à Canossa devant le souverain. Le Conseil fédéral explique qu'il privilégie une révision de l'ordonnance pour atténuer certains effets néfastes de loi. Reste à savoir si la méthode de la négociation de l'avocate Doris Leuthard réussira là où la méthode scientifique du professeur d'économie Joseph Deiss a échoué. *ad*

Quinze ans de va-et-vient

1991 : Adoption du chapitre du Code des obligations (CO) sur le nouveau droit du bail. Le loyer peut évoluer en fonction du taux hypothécaire de référence selon une proportion qui figure dans l'ordonnance du Conseil fédéral sur les baux à loyer et à ferme (OBLF). L'évolution de l'indice des prix à la consommation entre en ligne de compte à hauteur d'une proportion fixée à 40% par l'OBLF.
2002 : Le peuple et les cantons rejettent l'initiative de l'ASLOCA pour des loyers loyaux. Celle-ci maintenait le lien entre taux hypothécaire et loyers mais en lissant les taux sur une durée de cinq ans pour éviter de trop grandes variations sur de courtes périodes.
2003 : La révision du CO préparée par les Chambres fédérales échoue également en votation populaire. Cette révision visait à indexer les loyers sur l'indice des prix à la consommation et à les comparer sur la base d'un loyer statistique calculé selon une méthode décriée autant par les milieux immobiliers que par les associations de locataires.
2005 : Le Conseil fédéral met en consultation un nouveau projet de révision qui proposait une méthode «dualiste» : les parties auraient eu le choix d'opter pour une adaptation à l'indice des prix à la consommation ou aux coûts.
2006 : Le Conseil fédéral renonce à réviser le CO et propose quelques ajustements au niveau de l'OBLF, notamment le calcul d'un taux hypothécaire moyen.

Finances vaudoises: inabsorbable

Le conseiller d'Etat vaudois Pascal Broulis s'était illustré dans la campagne contre l'initiative Cosa, se faisant photographier la hache à la main (mais sans tomber la veste ni la cravate), taillant dans une bûche symbolisant les prestations.
Les 58 millions dont aurait été privé l'Etat de Vaud correspondaient à des coupes inéluctables dans les domaines sensibles de la santé, de la formation, du social, ce qu'illustra une propagande démagogique promettant des fermetures d'EMS, de hautes écoles, etc… ou sinon des hausses d'impôts.
Le lendemain du vote, à Glion, devant les responsables des cent entreprises payant le plus d'impôts, il déclarait que les 50 millions que coûtera au canton l'imposition à 50% des actionnaires prévue par le Conseil fédéral et les Chambres étaient «absorbables».
Les actionnaires vaudois qui se partageront 50 millions ne doivent pas avoir mauvaise conscience et les petits vieux peuvent dormir tranquilles dans leur EMS: Pascal Broulis a perdu sa hache, mais il a gardé sa cravate. *ag*