

# **Droit du bail : un jeu de poker menteur : reste à savoir si vraiment le statu quo qui triomphe est dans l'intérêt des locataires**

Autor(en): **Tille, Albert**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2009)**

Heft 1826

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1013891>

## **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.

## Droit du bail: un jeu de poker menteur

*Reste à savoir si vraiment le statu quo qui triomphe est dans l'intérêt des locataires*

Albert Tille (27 mai 2009)

C'est donc massivement, à deux contre un, que le Conseil National a refusé d'entrer en matière sur la législation contre les loyers abusifs. On avait pu croire au miracle lorsqu'en octobre 2007, bailleurs et locataires étaient tombés d'accord sur une profonde réforme du droit existant. On abandonnait l'adaptation des loyers au taux de l'intérêt hypothécaire au profit de l'indexation à l'indice des prix à la consommation. La réconciliation était apparente.

Les bailleurs réclamaient une indexation à 100% alors que les locataires voulaient la limiter à 80%. Doris Leuthard pensait avoir trouvé un compromis en proposant la référence à un indice dont seraient exclus les coûts du logement et de l'énergie (DP 1806). D'après les calculs de l'administration, cela correspondrait à une indexation au taux de 88 à 90%. Ce nouveau modèle n'a pas passé en commission du Conseil national. La droite, s'en est tenue à l'indexation à 100% voulue par les bailleurs. La gauche, minorisée, a alors brandi la menace du référendum. Chacun a campé sur ses convictions, avec, comme conséquence, le refus d'entrée en matière. La position de la commission a été massivement avalisée au plénum. Le compromis

Leuthard n'a rencontré pratiquement que le soutien du PDC et des Verts.

Si l'on s'en tient à l'argumentation fournie lors des débats, la réforme réclamée depuis tantôt 10 ans a échoué pour une différence minime dans l'ampleur d'une indexation, bref pour des clopinettes. Mais nous avons assisté à une partie de poker menteur. Car, dans chaque camp, on s'est aperçu des dégâts collatéraux que pouvait entraîner le nouveau droit.

Dans la situation actuelle, on surveille les loyers en faisant référence aux coûts. Si le taux de l'intérêt hypothécaire de référence, désormais fixé par l'Office fédéral du logement, augmente, le bailleur peut répercuter cette charge sur le locataire: l'effet sur le loyer peut être non négligeable puisque, si le taux hypothécaire actuel venait à augmenter de 1%, la hausse des loyers peut atteindre 12%. Toutefois, à chaque notification de hausse, à chaque nouveau bail, le locataire peut, s'il a de bons arguments, évoquer un loyer abusif qui ne correspond pas aux coûts supportés par le propriétaire.

Avec l'indexation au coût de la vie, on change de système. Plus question de faire référence aux

coûts. Un loyer est abusif dans deux cas seulement: 1. La clause de l'indexation n'est pas respectée. 2. Le loyer est excessif par rapport à celui d'un logement comparable.

Avec le droit existant, nombre de défenseurs des locataires qui opèrent sur le terrain constatent qu'ils parviennent assez fréquemment à faire baisser un loyer en évoquant un rendement excessif du bailleur. Ils ont, en revanche de grosses difficultés à prouver qu'un loyer est trop élevé en référence à celui d'un logement comparable. L'échec du projet Leuthard leur convient donc parfaitement surtout dans une crise qui voit des taux hypothécaires historiquement bas. Dans l'autre camp, plusieurs propriétaires craignent, à l'inverse, que la méthode du loyer comparatif ne les contraigne à une baisse qui ne leur permettrait plus de couvrir leurs coûts.

En définitive le nœud de la discorde se trouve dans la disposition sur le loyer comparatif. Le projet gouvernemental propose une méthode dite scientifique, mais incompréhensible, un «*modèle hédonique*» pour déterminer un loyer de référence. Cet hédonisme semble ne faire plaisir à personne.