

On s'accommode des loyers abusifs : le taux hypothécaire de référence n'apporte pas aux locataires la protection souhaitée

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2013)**

Heft 2006

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1014143>

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.

On s'accommode des loyers abusifs

Le taux hypothécaire de référence n'apporte pas aux locataires la protection souhaitée

Albert Tille - 08 septembre 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/24216>

Une large majorité des loyers sont abusifs, aux termes de la législation fédérale. Le Code des obligations part de l'hypothèse que le bailleur obtient un rendement excessif s'il n'adapte pas le loyer au taux hypothécaire. Le locataire peut alors demander une baisse de loyer, l'adaptation des loyers aux taux hypothécaires n'étant pas automatique.

Depuis 2008, le [taux hypothécaire de référence](#), valable pour l'ensemble de la Suisse, a baissé de 3,5 à 2%, la dernière baisse datant du 3 septembre 2013. Cela devrait correspondre, en moyenne, à une réduction de 15% des loyers. Or, au contraire, ils ont augmenté de 5%.

L'[Asloca](#) s'en indigne et invite les locataires à exiger des baisses. Certains bailleurs vertueux s'adaptent d'eux-mêmes. A Zurich ce geste, constate le *Tages-Anzeiger*, on le doit le plus souvent aux coopératives d'habitation ou aux collectivités publiques propriétaires. Un tiers des locataires zurichois auraient obtenu une baisse de loyer, accordée spontanément ou sur demande expresse.

C'est nettement mieux que dans l'ensemble de la Suisse. L'Asloca estime que moins d'un cinquième des ménages du pays ont obtenu une réduction

de loyer lors d'une baisse du taux de référence. Les chiffres plus favorables de la métropole économique du pays sont dus à l'importance des logements publics ou coopératifs.

La surveillance des loyers, plusieurs fois renforcée, donne donc aux locataires la possibilité de se défendre. Mais, les procédures sont rébarbatives pour nombre d'entre eux. De plus, le droit d'intervenir en justice contre les abus des bailleurs ne pèse pas lourd face aux contraintes du marché. Lorsqu'il y a pénurie, chacun tient à son logement et reste tranquille pour ne pas déplaire à son propriétaire ou à sa gérance. La situation s'avère encore beaucoup plus délicate lors de la recherche d'un appartement. Les loyers peuvent alors bondir de 10 à 30% lors d'un changement de locataire et cela malgré la législation qui permet de contester cette hausse après la signature du bail.

A l'inverse, l'expérience montre que si l'adaptation du loyer au taux hypothécaire ne fonctionne pas à la baisse, elle s'opère beaucoup plus facilement à la hausse. Et comme les taux, historiquement très bas, ne peuvent que remonter, le mécanisme légal pourrait attiser la hausse des loyers. Mais bon nombre

d'hypothèques sont actuellement conclues à taux fixe sur le long terme. On peut donc s'attendre à une stabilité du taux de référence pour les quatre ou cinq prochaines années.

Malgré cette petite lueur d'espoir, la réalité reste sombre. D'un ton un peu désabusé, l'Asloca invite les locataires à réagir et offre son assistance en application du droit existant. Mais consciente de l'inefficacité de ce dernier, elle a, l'an passé, proposé une législation d'urgence ([DP 1966](#)) pour contrôler les loyers lors de la signature d'un nouveau bail. Jusqu'ici sans succès.

L'idéal serait de stabiliser le marché du logement, puisque ses déséquilibres exercent des pressions qui paraissent insurmontables. Bien sûr, tout le monde est d'accord. Le débat sur l'immigration donne des ailes - ou plutôt des voix - à la lutte contre la pénurie de logements. La révision de la loi sur l'aménagement du territoire ([DP 1966](#)) donne des espoirs contradictoires en matière de possibilités de construire. Les cantons et les communes ([DP 1996](#)), qui se trouvent en première ligne, sont à la recherche de solutions politiquement acceptables. Le droit de propriété et le rôle de l'Etat dans l'activité économique s'invitent d'emblée au combat.