

Bailleurs et locataires ont-ils enterré la hache de guerre? : Les loyers seront désormais indexés à l'indice des prix : une bombe est ainsi désamorcée

Autor(en): **Dépraz, Alex**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2007)**

Heft 1757

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1024493>

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.

Bailleurs et locataires ont-ils enterré la hache de guerre?

Les loyers seront désormais indexés à l'indice des prix. Une bombe est ainsi désamorcée

Alex Dépraz (21 novembre 2007)

On semble s'approcher de la fin du feuilleton de la révision du droit du bail. Sous les auspices de la conseillère fédérale Doris Leuthard, représentants des bailleurs et des locataires sont parvenus à un accord sur une modification du système de calcul des loyers. Alors que ceux-ci dépendent principalement des variations des taux hypothécaires, ils devraient suivre l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC).

Les trois précédentes tentatives de révision du système de calcul des loyers s'étaient soldées par autant d'échecs. Deux dans les urnes. Le premier pour l'ingénieuse mais compliquée initiative de l'ASLOCA «*pour des loyers lyaux*» qui prévoyait un «*lissage*» des taux hypothécaires. Puis, le peuple avait balayé une révision votée par le parlement qui coupait le lien entre loyer et taux hypothécaire mais permettait également une adaptation à des loyers «*statistiques*» faisant la part trop belle aux intérêts des bailleurs (DP 1593). Enfin, l'ancien chef du département de l'économie, Joseph Deiss, avait proposé un projet qui aurait laissé aux parties le choix entre un lien du loyer avec le taux hypothécaire de référence ou avec l'IPC. Cette «*roulette fribourgeoise*» avait fait l'unanimité contre elle dès la procédure de consultation (DP 1704).

Retour donc à la case départ

pour Doris Leuthard. L'avocate connaissait sans doute les arcanes du système actuel faisant intervenir à la fois des critères «*relatifs*» – comme le taux hypothécaire et l'IPC – et des critères «*absolus*» – comme les loyers du quartier ou le rendement abusif. Mais, en dehors des professionnels du droit et de l'immobilier, personne n'est vraiment à même d'estimer si le calcul de son loyer correspond aux règles légales. Il fallait donc trouver une solution qui simplifie un système devenu illisible par sa complexité.

C'est semble-t-il chose faite avec l'accord trouvé la semaine dernière qui prévoit dans la règle une adaptation des loyers à l'évolution de l'IPC. Principale concession des locataires: cette indexation devrait être pleine et entière et non pas limitée à 80%. Principale concession des bailleurs: une fois fixé, le loyer ne pourra plus être modifié en cours de bail, notamment à l'occasion d'un changement de propriétaire. Premier avantage: la prévisibilité des loyers. Un point non négligeable pour le premier poste de dépense des ménages. Deuxième avantage: une certaine stabilité des loyers tant que l'inflation est contenue. Aujourd'hui, le budget de nombreux locataires serait mis à rude épreuve en cas de hausse des taux hypothécaires, depuis plusieurs années à un niveau historiquement bas. Une hausse du taux d'intérêt

hypothécaire de référence de 1% entraîne en effet une augmentation de loyer jusqu'à 12%. L'accord Leuthard désamorce cette bombe à retardement.

La concrétisation de la solution de compromis nécessite une modification du Code des obligations. Le diable se nichant dans les détails, l'élaboration des dispositions légales pourrait réserver quelques difficultés. Le premier problème est le calcul de l'IPC devant servir de référence à l'adaptation des loyers. Actuellement, les loyers sont une composante importante de l'IPC (environ 20%). L'accord Leuthard produit donc automatiquement de l'inflation! En outre, l'IPC intègre également le prix des huiles de chauffage qui font l'objet d'une facturation séparée aux locataires par le biais du décompte des frais accessoires. A l'heure où le baril de brut flambe, il ne s'agit pas d'un détail. Le remède est connu depuis longtemps: se fonder sur un indice «*épuré*» de ces aspects (DP 1383). Le président de l'ASLOCA romande, le sénateur PS Alain Berset, semble d'ailleurs déjà s'en tenir à une répercussion de 80% de l'IPC pour tenir compte de cet effet «*boule de neige*». Une précision qui en dit long sur la fragilité de l'accord.

Le deuxième point délicat réside dans les modalités transitoires de passage d'un système à l'autre. Les baisses

massives des taux hypothécaires de la fin de années 1990 n'ont pas été répercutées sur les montants des loyers. Ceux-ci se sont maintenus à un niveau élevé, la faute entre autres à un marché du logement relativement tendu. Les locataires devront-ils abandonner toutes leurs

prétentions à cet égard?

Avant de fumer le calumet de la paix, certaines clarifications seront donc nécessaires. Mais, conclue sur le modèle de l'accord «romand» qui n'avait à l'époque pas trouvé le soutien d'une majorité de parlementaires, cette solution

négociée avec l'ensemble des partenaires de la branche a de bonnes chances d'aboutir. Avec l'alignement des loyers sur l'inflation, l'indexation complète des salaires devra être au cœur des revendications des syndicats. A défaut, c'est encore le revenu disponible qui trinquera.

Nouveau code de procédure civile suisse: le monopole des avocats n'est pas justifié

La fin des mandataires syndicaux et associatifs?

Jean Christophe Schwaab (25 novembre 2007)

Les Chambres fédérales adopteront bientôt un nouveau code de procédure civile suisse (CPC). Ce code doit remplacer les 26 procédures cantonales. La réforme est nécessaire: le droit civil est certes unifié au niveau national depuis tout juste un siècle, mais des différences énormes subsistent au niveau de la procédure. Le projet du Conseil fédéral contient cependant une lacune qui pourrait porter préjudice à l'activité des syndicats, mais aussi des organisations patronales, des associations de locataires et des régies immobilières. Le nouveau CPC accorde en effet un monopole aux avocats pour représenter à titre professionnel les parties d'un procès civil, y compris devant les tribunaux des baux et des prud'hommes. Les cantons ne pourraient plus permettre à des secrétaires d'organisations de représenter directement leurs membres devant ces tribunaux de

première instance.

La grande majorité des cantons (19 dont tous les cantons romands sauf Fribourg) connaît en effet ce système, souvent inscrit dans une loi, parfois passé dans les moeurs. A Saint-Gall, il est certes menacé par une réforme de la justice actuellement en cours, mais il sera peut-être bientôt introduit dans le canton de Berne, à la suite d'une motion.

La suppression de ce droit de représentation devant les tribunaux de prud'hommes serait particulièrement préjudiciable aux intérêts des salariés. En effet, les secrétaires syndicaux connaissent souvent mieux les arcanes du droit du travail et des conventions collectives que les avocats. En outre il ne faut en pas oublier que, dans de nombreux cantons, les juges ou assesseurs des juridictions du travail sont des juges laïcs. Les

confronter à des avocats briserait à n'en pas douter le principe de l'égalité des armes entre patrons et employés, qui prévaut dans la juridiction du travail. En effet, la plupart des salariés n'ont pas d'assurance de protection juridique, à l'inverse des employeurs. Ne pouvant plus directement faire valoir leur savoir-faire en matière de droit du travail devant les tribunaux, les syndicats ont beaucoup à perdre d'une telle réforme.

Un monopole exclusif des avocats entraînerait aussi une explosion des coûts de procédure. Ainsi, l'expérience montre que syndicalistes et secrétaires patronaux sont beaucoup plus enclins à transiger et à liquider l'affaire avant jugement, alors que de nombreux avocats poussent à mener les procès à leur terme, puis à recourir, afin de justifier et d'augmenter leurs honoraires. Un tel allongement