

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 43 (1970)

**Heft:** 12

  

**Artikel:** De l'autonomie communale en matière fiscale

**Autor:** Benoit, Armand

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126993>

### **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:** 22.07.2025

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

# Hausse du taux hypothécaire et des loyers

19

Depuis quelque temps, les banques accusaient une régression de leurs bons de caisse; les investisseurs qui avaient placé leurs fonds en obligation de caisse ne consolidaient plus ces papiers-valeurs, trouvant ailleurs des rendements plus élevés. Les banques sont ainsi devant le problème de l'acquisition de capitaux. Aussi, d'entente avec la Banque Nationale et bien que cela ne soit guère souhaitable du point de vue conjoncturel, les groupes de banques intéressés ont-ils décidé une hausse du taux d'émission des obligations de caisse.

Ces papiers-valeurs constituent pour les établissements bancaires un instrument important de financement de leurs crédits hypothécaires. Or, la hausse du taux de l'obligation s'accompagne à plus ou moins brève échéance de l'augmentation des taux des prêts hypothécaires. La conséquence est connue: le propriétaire d'un immeuble peut faire retomber sur les loyers la hausse des frais de capitaux qu'il subit, avec la séquelle de l'augmentation du coût de la vie.

La formule est presque devenue usuelle: en raison de la hausse du taux hypothécaire de  $\frac{1}{4}\%$ , le loyer est augmenté de 5%. Cette équivalence mathématique est-elle rigoureuse?

L'Office fédéral du contrôle des prix et les calculs fondés sur différents cas pratiques font ressortir une légère différence en faveur du propriétaire.

Mais il convient immédiatement d'éviter la généralisation de cette constatation moyenne. La mention d'un pourcentage précis sera contredite par la citation de multiples

cas particuliers où la charge des intérêts des capitaux annule la différence bénéficiaire et partant correspond à l'adaptation déterminée par l'équivalence précitée. Mais alors, qu'en est-il dans les cas où l'immeuble n'est plus hypothéqué, où le prêt hypothécaire est largement amorti? Il faut tout d'abord constater que, dans notre pays, l'amortissement des hypothèques est très lent. En conséquence, nous tombons dans la catégorie d'immeubles anciens, dont les loyers ont été maintenus par le contrôle pendant un quart de siècle à un niveau peu élevé, et dont l'entretien est coûteux.

Puis rappeler que si le bâtiment demeure, l'argent n'a pas un domicile fixe. Partant, le phénomène relevé au début de cet article, au sujet du renouvellement des obligations de caisse, est également valable pour les fonds placés en valeurs immobilières. Le capital investi dans l'immeuble peut, suivant les circonstances, chercher un meilleur rendement en d'autres placements.

Sans un afflux suffisant de capitaux par bons de caisse et par l'épargne, les banques sont dans l'impossibilité d'octroyer les crédits nécessaires à la construction de logements qu'il faut encourager. L'accroissement économique sous forme de logements rénovés ou de nouveaux logements ne peut être acquis que par des intérêts plus élevés qui, à leur tour, augmentent les frais de construction et les loyers.

La politique économique devient-elle à nouveau l'art de l'impossible?

R. B.

«Le Courrier UVACIM».

## En marge du Grand Conseil vaudois

### De l'autonomie communale en matière fiscale

Dans les années à venir il s'agira, sinon de faire disparaître, du moins d'atténuer les inégalités choquantes qui existent aujourd'hui entre les contribuables des différents cantons, tout spécialement les personnes morales.

Le fédéralisme bien compris implique une solidarité entre les cantons. Il faut souhaiter que leurs gouvernements choisissent la voie difficile du concordat intercantonal. Sinon, nous pourrions craindre de nouvelles dispositions centralisatrices, destinées à aplanir les inégalités de traitement entre contribuables des différents cantons.

Mais dans le canton de Vaud lui-même, il existe des inégalités de traitements immenses entre les contribuables des

385 communes. Huit communes ignorent encore toute imposition directe propre. D'autres ont été contraintes de retenir 220% du taux cantonal de base (100%). 123 communes arrêtent la progression des taux d'imposition entre 4 et 10%, alors que le taux maximum prévu pour l'impôt cantonal de base est de 12%.

Constatant ce dernier état de fait, les députés, MM. Muller et consorts, ont demandé par voie de motion à fin 1969, de supprimer la faculté, pour les communes, d'arrêter le taux de progression des impôts.

Une telle motion porte évidemment atteinte à l'autonomie communale, principe qu'il s'agit de sauvegarder dans

# Résiliation du bail

## Nouvelles dispositions du Code des obligations

20

On sait l'imbroglio et l'impasse qui avaient résulté des débats aux Chambres fédérales sur la limitation du droit de résiliation. Pour en sortir, on eut recours à la Commission de conciliation parlementaire rassemblant ceux qui, au travers des remous et des polémiques ayant agité le dossier, paraissaient irréconciliables.

Sans doute n'était-il pas possible de satisfaire chacun et de concilier des intérêts fort divergents: atteinte à la liberté, à l'unité du droit d'une part, exploitation des locataires, prise en considération des conditions locales d'autre part.

Or, la Commission de conciliation a mis sur pied un compromis qui a été entériné par les Chambres et dont le texte entrera en vigueur le 19 décembre 1970.

Il en ressort les points essentiels suivants:

- Dans une première phase, lorsqu'une résiliation de bail mettra le locataire dans la gêne, l'autorité judiciaire désignée par le canton pourra prolonger le bail d'un an pour les appartements et de deux ans pour les locaux commerciaux.
- Dans le second temps, et pour autant que le locataire, malgré ses démarches, n'ait pu trouver un autre objet à louer conforme à sa situation, l'autorité judiciaire pourra décider d'une seconde prolongation de deux ans pour les appartements et de trois ans pour les locaux commerciaux.

Il est évident que le pouvoir judiciaire devra, dans cette seconde phase, tenir compte des circonstances locales. Il jugera au vu des éléments apportés par les deux parties en litige s'il convient ou non de recourir à cette possibilité. La jurisprudence aura donc un caractère régional.

Si cette procédure répond au vœu des partisans d'une solution fédéraliste, il faut constater que les dispositions fédérales, inscrites au Code des obligations, recevront une interprétation différente selon le lieu de leur application en Suisse.

- La prolongation ne sera pas justifiée si le locataire a un logement lié à un rapport de service (contrat de travail) qui prend fin, si le premier donne lieu à des plaintes fondées et si le bailleur a besoin des locaux pour lui ou pour ses proches.
- La sous-location bénéficie de la même protection, mais elle ne va pas au-delà de la durée du bail principal de location.
- Enfin, les clauses contractuelles en vertu desquelles le locataire renoncerait d'avance au droit de demander la prolongation du contrat de bail sont nulles.

Quelques députés aux Chambres se sont opposés à la proposition de conciliation. Une telle position conduisait à la suppression de toute mesure, alors que ces opposants jugeaient insuffisante la solution conciliatoire.

Il est incontestable qu'un compromis n'a pas pour but de contenter pleinement tout le monde. Il vise plutôt à ne mécontenter personne.

R. B.

P.-S. - Consultée par l'autorité cantonale en ce qui concerne la procédure applicable, l'UVACIM, après avoir pris l'avis des milieux les plus directement intéressés s'est prononcée pour l'institution d'une autorité judiciaire collégiale paritaire comprenant, aux côtés du juge, des assesseurs, dont l'un représentant les propriétaires et l'autre les locataires.

«Le Courrier UVACIM».

toute la mesure où il ne heurte pas d'autres règles fondamentales, par exemple la justice sociale et l'équité fiscale. En septembre dernier, trente-huit députés ont proposé, dans le respect de l'autonomie communale, l'introduction d'un taux moyen uniforme et la constitution d'un fonds cantonal commun à répartir entre les communes, selon une clef à déterminer. D'après ces motionnaires, les communes continueraient à concevoir pour leurs besoins leur taux d'imposition à leur gré. A côté du taux fixé dans l'arrêté d'imposition communal et approuvé par le Conseil d'Etat serait fixé un taux moyen applicable au minimum par toutes les communes. L'impôt communal serait perçu

à ce taux. Si le taux moyen est inférieur au taux communal, la différence serait versée au fonds cantonal. Le rendement fiscal correspondant serait donc amputé de la part rétrocédée à la commune au taux que celle-ci a adopté. La soule serait versée à un fonds commun et répartie entre toutes les communes. Si le taux communal appliqué est inférieur au taux moyen uniforme il ne se passera rien. Nous pensons que le principe de l'autonomie communale renforcera encore sa légitimité, s'il englobe la notion tout aussi juste et équitable de la solidarité intercommunale.

Armand Benoit