

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 38 (2001)
Heft: 1486

Rubrik: Logement

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.03.2025

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

Le retour de la pénurie donne des droits aux Vaudois

La crise du logement avec un risque aggravé de hausses abusives de loyers est de retour. Mais les Vaudois disposent désormais de la même arme que les Genevois. En signant un bail, le locataire connaîtra le montant du loyer payé par son prédécesseur et pourra contester les augmentations excessives.

La nouvelle diffusée au début des vacances d'été est passée inaperçue, mais elle est importante et positive pour les locataires vaudois. Les propriétaires sont maintenant obligés, à la conclusion de tout nouveau bail, d'inscrire le montant de l'ancien loyer. Le locataire détectera immédiatement si le loyer a sensiblement augmenté. En prenant cette décision, le gouvernement vaudois n'a pas fait un geste de bonne volonté en faveur des locataires. Il a simplement appliqué une loi cantonale imposée il y a huit ans par une initiative populaire de l'ASLOCA qui entendait contraindre le canton à appliquer une norme fédérale facultative.

Une révolution juridique

Mis sous pression par le «boom» immobilier des années quatre-vingt, le parlement fédéral a adopté un nouveau droit du bail, entré en vigueur en 1990. Parmi les nouveautés, une petite révolution juridique. Lorsque sévit la pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire la mention de l'ancien loyer lors de la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 du Code des obligations). Fort de ce renseignement, le locataire qui constate une hausse abusive pourra alors contester le montant du loyer qu'il a provisoirement accepté en signant son bail.

Les juristes défenseurs des propriétaires ont protesté contre une disposition jugée contraire aux fondements même du droit: le respect du contrat signé. Pour les défenseurs des locataires, en revanche, il est légitime de contester un engagement s'il est signé sous la contrainte. En cas de pénurie, un locataire acceptera un bail à un prix exagéré pour ne pas devoir rester à la rue.

Laissons de côté la controverse juridique pour constater que la mention de l'ancien loyer a un effet modérateur bienvenu. Condamné à la transparence, le propriétaire aura quelques hésitations à majorer lourdement le loyer. Tout l'édifice de protection des locataires est d'ailleurs basé sur l'examen des hausses «légitimes» ou «abusives». Or le mécanisme ne peut fonctionner que si le locataire connaît l'ancien loyer.

Genève et Vaud installés dans la crise

Le canton de Genève, installé durablement dans la crise du logement, a d'emblée fait usage de la possibilité ouverte par le droit du bail. La mention de l'ancien loyer est obligatoire depuis 1990. Vaud a été plus réticent, arguant que la pénurie ne touche pas toutes les régions du canton. Devant ces tergiversations, l'ASLOCA a lancé une initiative pour forcer l'action des autorités. Avec succès. Une loi cantonale de 1993 impose la

mention de l'ancien loyer en cas de pénurie du logement. Elle précise qu'il y a pénurie lorsque le taux des logements vides descend au-dessous de 1,5 % dans l'ensemble du canton.

Pendant huit ans, les locataires vaudois n'ont pas pu bénéficier de la victoire de l'ASLOCA. La récession a augmenté le nombre des logements vides qui ont d'emblée dépassé la limite fixée par la loi. Mais la pénurie est revenue. Le relevé annuel des logements vacants montre un taux de 1,1 % pour

l'ensemble du canton de Vaud en dépit de larges différences régionales. Le Conseil d'Etat est donc contraint d'imposer la mention de l'ancien loyer. Depuis le 1^{er} août, le locataire qui entre dans un nouveau logement doit obligatoirement recevoir une formule officielle où figure l'ancien loyer. Elle précise en outre que le nouveau loyer peut être contesté comme abusif auprès de la commission de conciliation.

Une arme à utiliser sans hésitation en cas de hausse sensible.

at

Pénurie différenciée

Le canton de Vaud a presque retrouvé la pénurie de logements des années de surchauffe. Le taux des logements locatifs vacants calculé pour l'ensemble du canton a évolué de la manière suivante à travers la grande crise des années nonante:

1991	0,9 %
1993	2,3 %
1995	3,1 %
1997	3,5 %
1999	2,2 %
2000	1,7 %
2001	1,1 %

La pénurie est également fort différente en fonction de la taille des logements. Le taux de logements disponibles est le suivant:

1 pièce	2,7 %
2 pièces	1,2 %
3 pièces	1 %
4 pièces	0,7 %
5 pièces	0,5 %

Source : *Numerus*, septembre 2001 Statistique Vaud (SCRIS).