

**Zeitschrift:** Domaine public

**Herausgeber:** Domaine public

**Band:** - (2013)

**Heft:** 2006

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

**Autor:** Tille, Albert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1014143>

### **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:** 30.03.2025

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

# 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.