

Contre une loi inique

Un référendum nécessaire

Ils ont osé! Le Conseil fédéral et le Parlement ont osé voter, en décembre 2002, une loi qui se présente faussement comme un contre-projet à notre initiative pour des loyers loyaux. Elle est en réalité une entreprise de démolition de la protection des locataires.

Ils ont osé proclamer la toute-puissance des loyers du marché, c'est-à-dire **les loyers les plus chers, en y ajoutant encore une marge de 15%!**

Ils ont osé, sous prétexte de simplifier la loi, favoriser une **spirale infernale** de majora-

Ils ont osé voter une **loi de protection des bailleurs**, alors que la Constitution fédérale les oblige à protéger les locataires contre les abus.

Ils ont osé décider de règles qui provoqueraient une explosion de hausses de loyers, dans un pays – le nôtre – où les salaires réels **n'ont augmenté, pendant les années 90, que de 1,2%** (contre 14% dans l'Union européenne).

L'ASLOCA-Suisse a, immédiatement après le vote du Parlement, décidé de lancer le référendum contre cette loi inique.

Nous avons besoin de l'appui des membres de l'ASLOCA, à qui nous demandons instamment **de signer et de faire signer notre référendum**. Nous sommes entrés maintenant dans une période de longue mobilisation des locataires pour défendre et améliorer leurs droits.

A) D'ici au 3 avril prochain, nous devons réunir plus de 50 000 signatures en Suisse et les faire valider pour combattre le projet scandaleux voté par le Parlement.

B) Le 18 mai prochain pourrait avoir lieu la votation populaire sur notre **initiative pour des loyers**

loyaux, qui reste aujourd'hui la seule alternative crédible pour une réglementation équilibrée des loyers.

La bataille sera longue et difficile, mais son enjeu est considérable. Il en va de **l'existence même d'une véritable protection des locataires dans notre pays.**

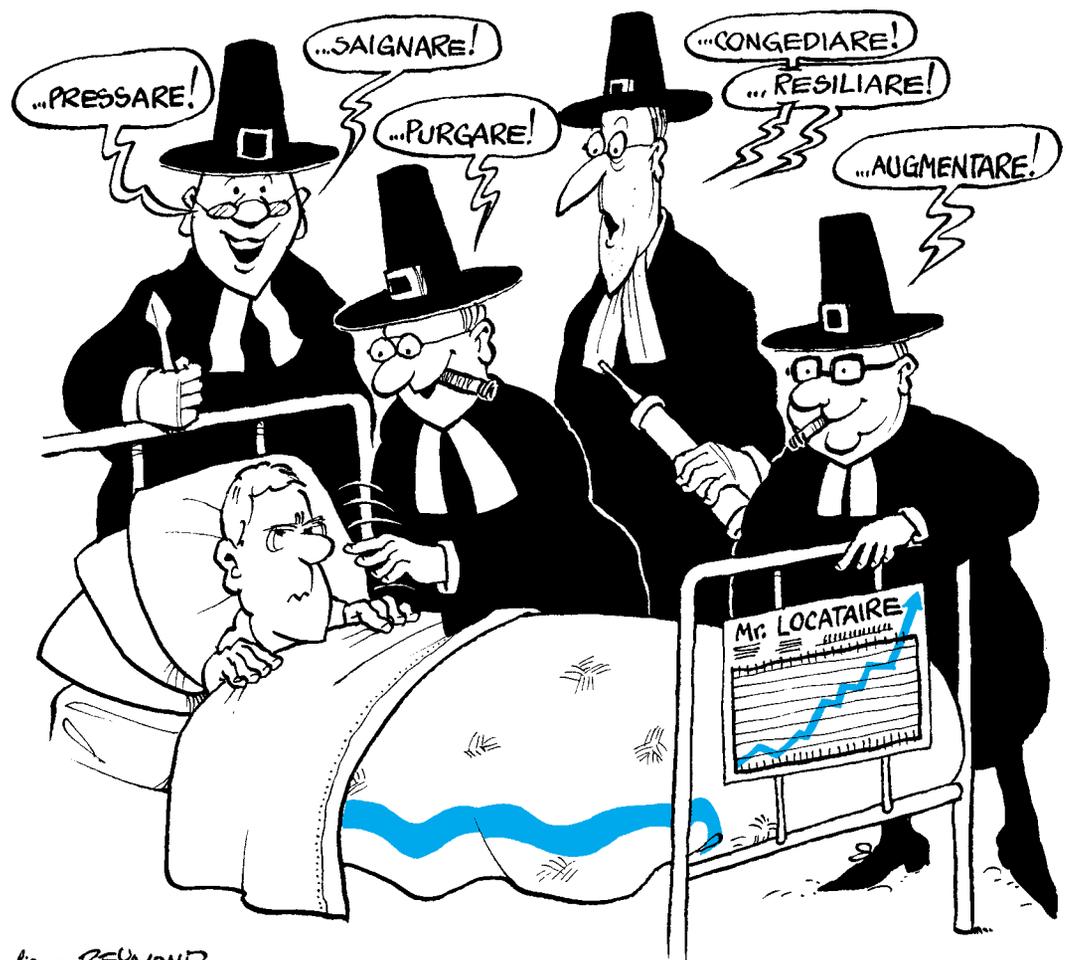
Nils de Dardel



tion des loyers et une **pression des congés** donnés aux locataires pour obtenir de force des hausses de loyers.

Ils ont osé, au mépris de la paix sociale, rejeter avec arrogance le compromis présenté par l'ASLOCA et la Fédération romande immobilière. A cette occasion, il faut le dire, Pascal Couchepin a joué un rôle particulièrement lamentable.

Contre-projet indirect aux «loyers loyaux»



Une longue et inquiétante épopée

Le 13 décembre 2002, après près de trois ans de délibérations aux Chambres fédérales, les opposants et opposants à l'initiative «pour des loyers loyaux» ont péniblement et laborieusement mis la dernière main à la création de son adversaire.

L'histoire du contre-projet indirect à l'initiative de l'ASLOCA

Elle est presque aussi longue, angoissante mais beaucoup moins palpitante que la Trilogie du «Seigneur des Anneaux» de

Tolkien. Le Conseil fédéral s'est d'abord vu refuser son premier contre-projet en procédure de consultation pour finalement présenter, le 15 septembre 1999, un Message de révision partielle du droit du bail.

Contre-projet indirect du Conseil fédéral: abolition des loyers fondés sur les coûts, consécration des loyers du marché

et augmentation massive des loyers

Le cœur de la révision voulue par le Conseil fédéral est le recours aux loyers des «hedonic prices» de la méthode LUV du professeur Geiger comme critère du caractère abusif ou non d'un loyer, soit aux loyers du marché. Pour le Conseil fédéral, en cours de bail les loyers devaient pouvoir être adaptés annuellement au 80% de l'indice suisse des prix à la consommation ou tous les quatre ans aux loyers comparatifs Geiger +15%. La majorité

des parlementaires du Conseil national s'est ralliée, les 5 et 11 décembre 2000, au projet du Conseil fédéral, rejetant une proposition de non-entrée en matière de Nils de Dardel.

Contre-projet indirect du Conseil des Etats: une spirale de hausse des loyers

Une année plus tard, le Conseil des Etats a encore péjoré le contre-projet indirect au détriment des locataires en permettant une adaptation annuelle des loyers au 100% de l'indexation et en autorisant le cumul, soit en permettant également aux bailleurs d'augmenter tous les cinq ans les loyers jusqu'au niveau des loyers du marché majorés de 15%.

«Accord romand»: les partenaires sociaux ont été basement désavoués

Non satisfaits des décisions sous la coupole fédérale, les représentants des milieux immobiliers romands et l'Association suisse des locataires se sont accordés sur une révision partielle du droit du bail pouvant être considérée comme un digne contre-projet à l'initiative «pour des loyers loyaux». Ce projet ne se fondait aucunement sur les loyers comparatifs de la méthode LUV mais prévoyait que les loyers pouvaient être adaptés annuellement au 80% de l'indexation avec pour les bailleurs des possibilités d'augmenter exceptionnellement les loyers en cours de bail pour les adapter à un rende-

ment suffisant ou aux loyers de la localité ou du quartier ainsi que la possibilité pour les locataires de bénéficier de baisses de loyer. Bien qu'historique, cet accord a été bafoué par Pascal Couchepin et finalement rejeté par le Conseil national le 5 juin 2002 qui lui a préféré la version antérieurement proposée par la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats.

L'embryon de contre-projet indirect définitif se forme et est synonyme de menaces de congés pour les locataires

Le Conseil national a donné en juin 2002 le ton de la version définitive soit: contrôle du caractère abusif du loyer initial par référence aux loyers du marché majorés de 15% et adaptation annuelle des loyers au 100% de l'indice suisse des prix à la consommation. Conséquence indirecte mais prévisible: une pression sur les congés à l'adresse des locataires «invités» à accepter, non seulement une hausse au 100% de l'IPC, mais également une hausse au niveau des loyers du marché +15%. Sinon la porte!

La procédure d'élimination des divergences

En septembre 2002, le Conseil des Etats a introduit deux nouvelles péjorations, soit l'exclusion d'une partie des locaux commerciaux de la protection contre les abus ainsi que la réintroduction pour les bailleurs de la possibilité de recourir aux loyers du marché majorés de 15% en cours de bail, en cas de changement de propriétaire. Toujours lors de la session d'automne 2002, le Conseil national a maintenu la position

qu'il avait adoptée en juin et le Conseil des Etats est resté campé sur ses positions lors de ses débats du 26 novembre.

Conférence de conciliation: les milieux immobiliers s'accordent sur une solution inacceptable

Enfin, les Chambres fédérales ont accepté lors de la session d'hiver 2002 le «compromis» trouvé entre les représentants des milieux immobiliers du Conseil national et du Conseil des Etats: un droit du bail qui consacre les loyers du marché majorés de 15% comme critère de l'abus. Il autorise une adaptation des loyers annuellement au 100% de l'indexation. Il permet encore, cumulativement, d'augmenter les loyers au niveau des loyers comparatifs majorés de 15% en cas de changement de propriétaire, ce avec l'appui du Conseil fédéral!

Pourtant, Pascal Couchepin s'exprimait en ces termes les 5 et 11 décembre 2000 devant le Conseil national: «Je dis d'emblée que l'indexation à 100% (...) entraîne une spirale, une auto-spirale absolument injustifiée puisque le logement entre pour 20% dans l'index (...) c'est un système infernal qu'il faut modérer, et la modération intervient à travers une modération partielle de l'indexation. Le système est simple mais il ne faut pas le corrompre en cumulant les deux systèmes: l'indexation et l'adaptation en fonction des loyers comparatifs»!

Une créature hideuse et dangereuse est issue du chaudron parlementaire: il faut la terrasser!

Pour l'empêcher de semer la terreur auprès des locataires, il faut la neutraliser en récoltant 50 000 signatures jusqu'au 3 avril prochain.

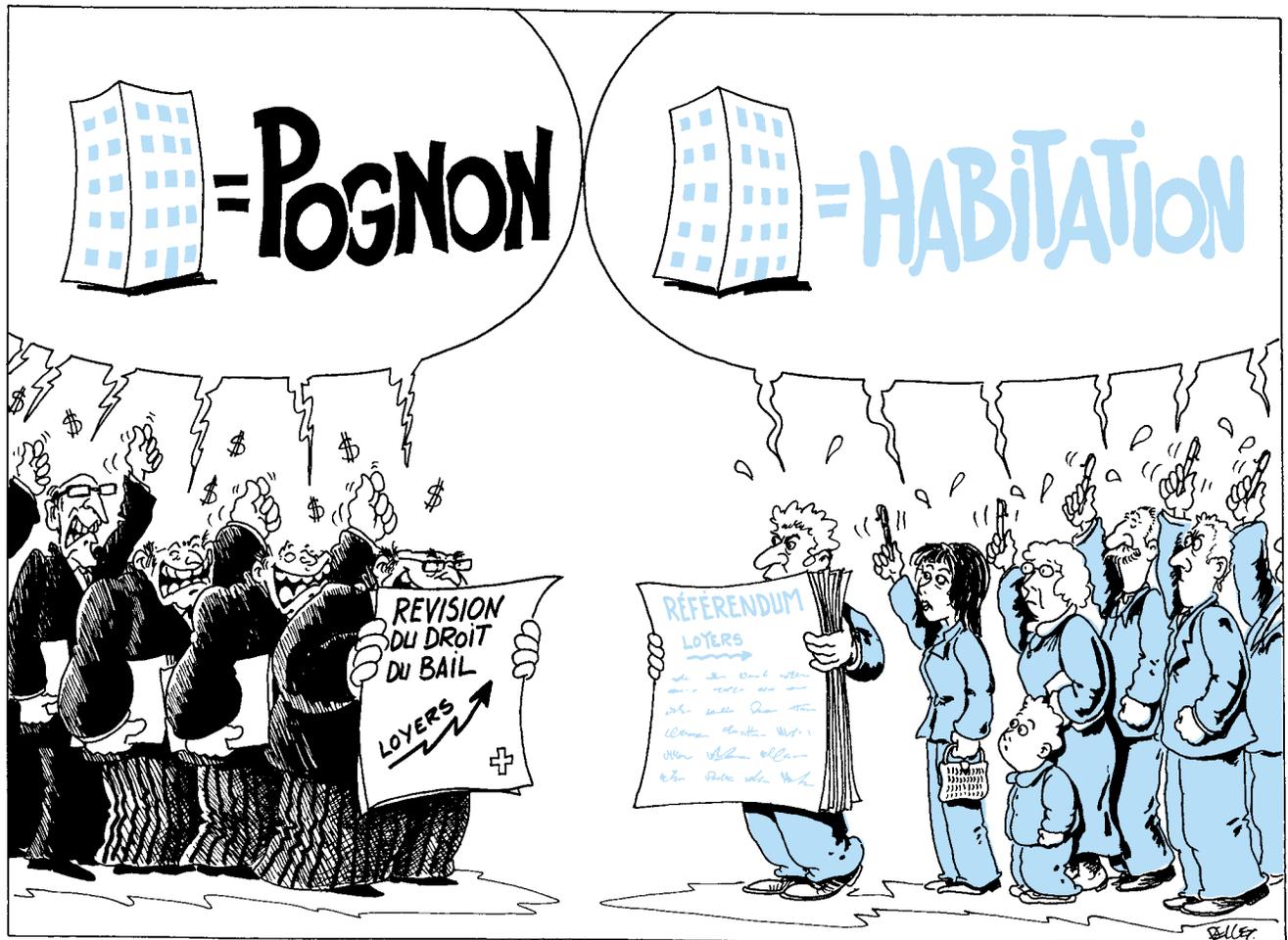
La sérénité dans les chaumières ne sera cependant totalement recouvrée que lorsque l'initiative «pour des loyers loyaux», déposée il y a plus de 5 ans (le 14 mars 1997!) aura été couronnée par un plébiscite en votation populaire. ■



(Photo: Interfoto)

Défendre ses droits locataires, un combat toujours recommencé!

Valérie Garbani



Pour quelles raisons refuser la nouvelle loi?

Les règles nouvelles sont fondées essentiellement sur le marché immobilier, c'est-à-dire sur un marché de pénurie, où la partie forte écrase la partie faible

Par rapport à la législation actuelle, la loi sur les loyers, votée en décembre 2002 par le Parlement fédéral, représente un affaiblissement majeur des droits des locataires sur trois points principaux.

La consécration des loyers du marché

Aujourd'hui, est non abusif un loyer qui fournit un rendement équitable à l'investissement du

propriétaire ou qui correspond au «loyer usuel du quartier». Or, les critères exigés par le Tribunal fédéral sont très stricts. De la sorte, la limite entre loyer non abusif et loyer abusif est maintenue à un niveau modéré.

Avec le nouveau droit, serait non abusif le loyer fixé par la méthode hédoniste du professeur Geiger, c'est-à-dire le loyer du marché (= loyer des baux récents). De plus, le bailleur aurait le droit de rajouter 15% (!) à ce loyer déjà très cher... Bref, la

délimitation du loyer abusif prend l'ascenseur. Les avantages du droit actuel, fondé sur les coûts effectifs, sont ainsi démolis au profit des loyers du marché.

La spirale des hausses de loyers

En cas de changement de propriétaire, le nouveau droit permet au bailleur d'augmenter le loyer, en application du loyer du marché augmenté de 15%. Par

exemple, M^{me} et M. Gentil louent un logement de trois pièces plus cuisine pour 1200 francs par mois. Un nouveau propriétaire pourra exiger le loyer du marché, soit 1500 francs, y ajouter encore 225 francs et obtenir ainsi un loyer de 1725 francs! Cela conduit à des **hausse massives et systématiques en cas de vente des immeubles** et donc à une spirale des loyers à la hausse.

Dans le droit actuel, en cas de changement de propriétaire, le nouveau bailleur doit apporter la preuve difficile que le loyer est insuffisant à lui procurer un rendement suffisant. En pratique, dans l'application courante du droit actuel, les changements de propriétaires ne suscitent pas des hausses massives des loyers.

Le chantage des congés

Avec le droit actuel, le bailleur a la tâche difficile – voire souvent impossible – de prouver que le loyer pourrait être fortement augmenté en cas de changement de locataire. Pour cette raison, les congés donnés par les bailleurs pour relouer les logements plus chers à d'autres preneurs sont encore rares.

En revanche, avec le nouveau droit, le propriétaire pourra très facilement prouver qu'un loyer est inférieur au loyer du marché majoré de 15%. Cela l'incitera à

Erratum...

Le taux hypothécaire va passer, dans le canton de Neuchâtel, à 3,75%, au 1^{er} mars prochain et non à 3,5% comme indiqué par erreur dans le dernier DAL.

Une autre erreur s'est glissée dans notre article concernant les travaux de rénovation (DAL 157, page 7): dans l'encadré «testez vos connaissances», il faut lire quel est «le pourcentage du coût des travaux» et non pas «de hausse de loyer» que peut exiger un propriétaire lorsqu'il remplace des fenêtres.

...et précision

La SPA vaudoise signale que les locataires propriétaires d'animaux de ce canton peuvent aussi se procurer auprès d'elle un autocollant «Aidez-nous à les sauver en cas d'incendie».

résilier le bail pour obtenir de force une importante majoration de loyer.

Par exemple, M^{me} Innocent loge, avec sa fille, dans un deux pièces et cuisine pour 750 francs par mois. AVIDE S.A., sa baille-resse, constatant que les appartements identiques dans le même immeuble se louent facilement 1050 francs, donnera congé à M^{me} Innocent en expliquant qu'elle souhaite louer à un autre locataire. Si l'affaire est portée par la locataire devant la Commission de conciliation, on peut parier que M^{me} Innocent sera obligée d'accepter une hausse de 40% de son loyer pour conserver son logement. Si M^{me} Innocent s'abstient de se défendre, sa propriétaire pourra obtenir son expulsion.

Le nouveau droit, s'il entrain en vigueur, conduirait à des rapports très durs entre bailleurs et locataires, les premiers étant incités à utiliser la **violence des congés** à l'encontre des seconds pour majorer les loyers.

A ces trois raisons principales de notre refus de la nouvelle loi, il faut ajouter d'autres raisons encore qui ont une importance non négligeable.

Une indexation à 100%

Avec le nouveau droit, les loyers sont systématiquement majorés, chaque année, de la totalité de l'augmentation du coût de la vie. Il s'agit d'un **privilège majeur accordé aux bailleurs**: ni les commerçants, ni les industriels, ni les prestataires de services, ni surtout les salariés ne bénéficient d'un tel avantage.

D'ailleurs, le conseiller fédéral P. Couchepin lui-même défendait, il y a deux ans, le principe d'une indexation à 80% du coût de la vie: pour éviter que l'augmentation des loyers ne se répercute sur eux-mêmes comme une vis sans fin.

Baisses de loyers supprimées

Même si les baisses de loyers, ces dernières années, ont été trop peu nombreuses et insuffisantes quant à leurs taux, elles n'en ont pas moins été accordées par de nombreux bailleurs. Avec le

nouveau droit, les baisses de loyers deviendraient purement théoriques et donc **inexistantes en pratique**.

Hausses mal motivées: valables quand même

Dans le droit actuel, une hausse, qui n'est pas motivée clairement et en détail, est nulle ou au moins annulable. Il s'agit d'un cas d'application du principe de la bonne foi.

Avec le nouveau droit, une motivation lacunaire ou incompréhensible est autorisée. Le Parlement a donc introduit dans la loi, à ce sujet, le **principe de la mauvaise foi!**

Les locaux commerciaux exclus en bonne partie de toute protection

Dans le droit actuel, les locataires de locaux commerciaux bénéficient de la même protection sur les loyers que les locataires de logements.

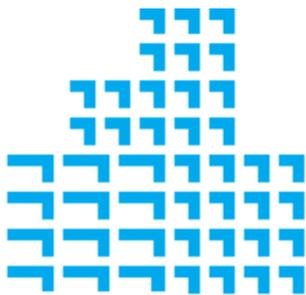
Avec le nouveau droit, les locataires qui exploitent ou gèrent une entreprise dont le chiffre d'affaires annuel dépasse 2,5 millions de francs ou qui emploie 20 employés ou plus, ne bénéficient plus d'aucune protection sur le loyer. Le bailleur peut résilier le bail et imposer, sans aucun problème, une hausse massive de loyer ou alors expulser l'entreprise. L'application du nouveau droit serait **dangereuse pour les entreprises et pour l'emploi**.

Conclusion

La loi actuelle, malgré ses défauts, est fondée sur les coûts et sur l'équité. Elle donne des droits efficaces aux locataires prêts à se défendre.

Les règles nouvelles sont fondées essentiellement sur le marché immobilier, c'est-à-dire sur un marché de pénurie, où la partie forte écrase la partie faible. De la sorte, les locataires seraient largement **dépourvus de leurs droits**. ■

Nils de Dardel



ASLOCA

Nos permanences
à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9
Fax: 026 322.83.72

Consultations sur rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h à 17 h, mardi de 13 h 30 à 17 h et jeudi de 10 h à 11 h 30.

Fixation des rendez-vous: Lundi de 9 h à 12 h et jeudi de 9 h à 10 h 026 322 83 72.

Consultations sans rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

Cons. en langue allemande: chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h à 20 h.

Bulle: Centre médico-social, place de la Gare 5, 3^e étage, 1^{er} et 3^e lundis du mois dès 20 h.

Estavayer-le-Lac: Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

Romont: Café de l'Ange, 1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Rive

Adresse: 27, boulevard Helvétique (8^e étage), 1207 Genève
Tél. 022 737 21 21.
Fax 022 737 21 35.

ASLOCA-Voltaire

Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève
Tél. 022 716 18 00.
Fax 0 716 18 05.

Signez et faites signer le référendum de l'ASLOCA

Chère lectrice, cher lecteur,

Nous avons besoin de votre collaboration pour faire aboutir le référendum «contre la révision du droit du bail».

Il s'agit de signer et faire signer - sans attendre, les listes sont à renvoyer **au plus tard le 20 mars** - le référendum au moyen de la carte ci-jointe. Mieux encore, de demander une ou plusieurs feuilles référendaires supplémentaires auprès de l'ASLOCA romande:

par tél. 032 724 63 23, par fax 032 721 46 18
ou via internet www.asloca.ch,

ou de votre section, et de vous renseigner auprès d'elle pour l'organisation d'une récolte dans votre ville.

Consultations aux deux agences: consultations de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h sur rendez-vous.

En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

e-mail: asloca@aslocageneve.ch

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1
Consultations en Ajoie:

Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy, tél. 032 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1.

Consultations sur rendez-vous 032 422 74 58 (répondeur automatique).

Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. 032 955 13 88 ou J. Mouche 032 484 90 09.

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtellary-Moutier

Secrétariat: Case postale 8, 2740 Moutier. Tél. 032 493 42 27

Moutier: consultations au 6, passage de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous 032 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.

Saint-Imier: consultations les 2^e et dernier jeudis du mois dès 18 h, sur rendez-vous 032 941 35 35.

ASLOCA-Bienne et Seeland

c/o ASLOCA du canton de Berne
Case postale, 3000 Berne 23. Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3^e étage), 2502 Bienne, tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h, sur rendez-vous 0848 844 844 uniquement.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: par sa présidente
Case postale 8
2005 Neuchâtel

Neuchâtel:

Case 8, 2005 Neuchâtel
Tél. 032 724 54 24 Fax 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:

71, rue Jardinière
Case postale 35
2301 La Chaux-de-Fonds
Tél. 032 913 46 86
Fax 032 914 16 26

Consultations juridiques
uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

Secrétariat: 27, av. des Mayennets

Case 15, 1951 Sion

Tél. 027 322 92 49.

Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. 027 322 92 49. Consultations:

lundi de 14 h 30 à 17 h.

Martigny: consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 18 h 15 à 19 h 45, tél. 027 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi de 19 h à 21 h, tél. 024 471 17 01. Adrien Morisod, tél. 024 471 37 48.

Sierre: consultations au Café-bar Le Président, 1, route de Sion. Lundi de 18 h 30 à 20 h.

Viège: 1, Balfrinstrasse, 2^e étage, 1^{er} et 4^e mardis du mois de 17 h 30 à 19 h.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: 10, route de Moudon

1522 Lucens

Tél. 021 906 60 45.

Fax 021 906 60 45.

Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi et jeudi de 9 h à 11 h, mercredi de 14 h à 17 h.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. 021 617 10 07.

Fax 021 617 11 48.

Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30 et vendredi de 10 h à 11 h 30.

ASLOCA-Montreux-Est vaudois

Adresse: Case 1024, 1820 Montreux,

Aigle: consultations à l'Hôtel de Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur rendez-vous: 021 962 78 66.

Montreux: consultations uniquement sur rendez-vous au 021 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, 18, av. Alpes.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 24, 1110 Morges 1

Tél. 021 802 23 40.

Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois

Adresse: Case 92

1401 Yverdon-les-Bains

Orbe: tél. 024 441 35 19

de 19 h à 20 h.

Yverdon: permanence téléphonique 024 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Cen-

tre social). Consultations sur rendez-vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: 13^a, Les Plantaz

1260 Nyon.

Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au 022 361 32 42. Consultations: 13^a, Les Plantaz (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: 31^b, rue de Lausanne

1020 Renens

Tél. 021 635 29 52.

Consultations: lundi de 18 h à 20 h sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

ASLOCA-Rolle-Aubonne

Adresse: Case 201, 1180 Rolle

Rolle: lundi soir, mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h sur rendez-vous à prendre au 022 361 32 42.

Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. 021 808 54 17.

ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz

Adresse: Case 38, 1800 Vevey

tél. 021 922 79 62.

fax 021 922 53 62.

Consultations: 40, rue du Simplon, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. 021 617 50 36.

Fax 021 617 11 48.

SUISSE

ASLOCA romande

p. a. Valérie Garbani

2, rue du Concert

Case 2273, 2001 Neuchâtel

Tél. 032 724 63 23.

Fax 032 721 46 18.

E-mail: vgarbani@bluewin.ch

Site internet de l'ASLOCA www.asloca.ch

Le Droit au logement
paraît cinq fois par année

Editeur:

ASLOCA

8, rue Jean-Jacques-Cart
1006 Lausanne 1

Diffusion:

Membres des sections
de l'ASLOCA romande
et abonnés.

Abonnement simple:
Fr. 13.— par année.

Rédacteur responsable:

Gérard Berger

case postale 3001

2303 La Chaux-de-Fonds 3

e-mail: abatech@bluewin.ch

Imprimerie

Atar Roto Presse SA,
Genève.

La seule alternative

Oui aux «loyers loyaux»

La révision du droit du bail ayant enfin fini son parcours auprès des Chambres fédérales, le Conseil fédéral pourrait soumettre au vote du peuple suisse l'initiative de l'ASLOCA «**Pour des loyers loyaux**» le 18 mai 2003.

Pourquoi une initiative populaire

Dès le début des années nonante, l'ASLOCA réfléchissait aux moyens qui permettraient d'améliorer la protection des locataires contre les loyers abusifs. Les défauts du système en vigueur étaient déjà connus et n'ont pas changé: la contestation du loyer initial est très peu utilisée et lorsqu'elle l'est, la procédure est très décourageante. En cours de bail, les hausses du taux hypothécaire sont répercutées rapidement et brutalement sur les loyers, tandis que les locataires rencontrent souvent beaucoup de difficultés à faire diminuer les loyers lorsque le taux hypothécaire baisse. Enfin, la possibilité accordée au bailleur d'invoquer les loyers comparatifs du quartier en cours de bail est généralement inacceptable.

Ce n'est qu'après une longue réflexion ayant inclus l'abandon de nombreuses variantes que l'ASLOCA-Suisse a décidé de lancer en 1996 une initiative populaire fédérale «**Pour des loyers loyaux**». Elle a réuni 113 901 signatures valables en mars 1997.

Un contenu pragmatique

L'ASLOCA n'a pas cherché à inventer l'eau chaude. L'initiative «**Pour des loyers loyaux**» conserve les principes essentiels du droit actuel, en améliorant ce qui peut et ce qui doit l'être. Elaborée par des praticiens, elle cherche à

être efficace et à obtenir des améliorations concrètes pour les locataires.

Pour éviter les hausses de loyers brutales et souvent insupportables lors de chaque hausse du taux hypothécaire, on ne se base plus sur la dernière valeur du taux, mais sur sa valeur moyenne au cours des cinq dernières années. C'est ce que l'on appelle le taux lissé. Cela a pour effet de diminuer le nombre et l'intensité des hausses (et des baisses) de loyer dues à l'évolution du taux hypothécaire.

Au début du bail, la formule officielle est généralisée pour permettre à tous les locataires entrants de pouvoir contester un nouveau loyer abusif, en toute connaissance de cause. La procédure est simplifiée. La référence aux loyers comparatifs du quartier est abandonnée au profit des loyers statistiques moyens.

En cours de bail, seules les variations des coûts, du taux hypothécaire lissé, 40% de l'indice suisse des prix à la consommation et des travaux à plus-value peuvent justifier une hausse ou une baisse de loyer.

Enfin, la protection contre les congés est sensiblement améliorée: le bailleur devra désormais prouver que son congé intervient pour un juste motif.

Abandonner toute référence au taux hypothécaire?

Le maintien du lien entre le taux hypothécaire et les loyers est la principale critique (sinon la seule?) faite à l'initiative «**Pour des loyers loyaux**». L'ASLOCA reste convaincue qu'il est raisonnable de conserver ce lien.

Tout d'abord, personne n'a trouvé de solution plus équitable et meilleure en remplacement du taux. D'autres solutions sont prati-

cables, mais elles sont moins favorables aux locataires. L'indexation des loyers pourrait se révéler avantageuse pour les locataires qui, dans le système actuel, ne bougent pas le petit doigt pour lutter contre une hausse abusive ou demander une baisse. Elle est certainement défavorable aux locataires qui font valoir leurs droits ou qui ont la chance de dépendre d'un propriétaire correct (cela existe aussi).

Ensuite parce que ce n'est pas par hasard que ce lien a été instauré. Pour définir un loyer abusif, la loi actuelle se base sur les coûts. Le propriétaire est en droit d'obtenir un rendement satisfaisant de son investissement, mais pas davantage. Cela permet de maintenir (théoriquement en tout cas) les loyers à un niveau équitable pour les locataires, sans dissuader les investisseurs de construire. Or pour l'investisseur, le taux hypothécaire est un critère fondamental. Rares sont les immeubles qui ne sont pas fortement endettés. Pour l'investisseur honnête (il y en a), le taux hypothécaire restera toujours, quelle que soit la législation future, un critère fondamental pour le calcul des loyers.

Votez OUI à l'initiative de l'ASLOCA

L'initiative de l'ASLOCA «**Pour des loyers loyaux**» est désormais, et pour longtemps, la seule chance d'améliorer la protection des locataires et le droit du bail en général. Ce n'est pas une révolution, mais une réforme raisonnable et efficace. Elle ne mettra aucun propriétaire honnête sur la paille. Elle sera par contre plus efficace contre les spéculateurs et les profiteurs.

Qui s'en plaindra ? ■

Jacques-André Mayor

*L'initiative de l'ASLOCA «**Pour des loyers loyaux**» est désormais, et pour longtemps, la seule chance d'améliorer la protection des locataires et le droit du bail en général*