



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

# L'ampleur de la crise appelle un renforcement de la protection des locataires

Avec la crise, on constate que ce sont les bailleurs qui ont clairement l'avantage sur les locataires, lesquels se retrouvent sans solution et sans grande protection.

**P**our sauver des vies et face à la recrudescence du Covid-19, les autorités cantonales puis fédérales ont pris des mesures nécessaires, mais qui accroissent la crise économique et sociale. Beaucoup de locataires sont touchés et ne peuvent plus payer leur loyer.

## Pas de soutien aux locataires

La Confédération n'a pas prévu d'aider les locataires. On se souvient du débat sur les loyers commerciaux. Une majorité UDC, PLR, Vert'libéraux et Le Centre (ex-PDC) a refusé de réduire certains loyers, pour quelques semaines et pour les seuls commerces contraints de fermer par décision du Conseil fédéral. Aucun soutien aux locataires de logements n'a été envisagé. Fondamentalement, cette majorité politique veut que les propriétaires puissent décider quel locataire a le droit de rester et lequel doit partir. Elle protège ainsi les intérêts des grands propriétaires immobiliers, soit des assurances et des banques.

## Protection lacunaire

Ce refus d'agir a et aura de graves conséquences. La crise révèle les faiblesses du droit du bail, principalement s'agissant des résiliations pour défaut de paiement. Un locataire en retard de quelques jours à peine peut recevoir une menace de résiliation dès le début du mois et, s'il ne parvient pas à payer dans les 30 jours, le propriétaire peut résilier le bail, sans possibilité d'imposer la remise en vigueur de celui-ci si le locataire se remet à jour. Il n'y a en outre pas de trêve hivernale en Suisse et aucune possibilité de prolonger un contrat résilié pour ce motif, même si le locataire connaît une situation difficile. Un propriétaire est en droit d'évacuer une personne âgée ou malade, ou une famille, même sans solution de logement.

## Des indépendants qui peuvent tout perdre

La crise révèle encore un autre problème. Pour garantir le paiement du loyer, de nombreux locataires commerciaux ont été contraints de signer le bail aux côtés de leurs petites entreprises, une Sàrl le plus souvent. Cette pratique généralisée est une corde au cou du locataire qui se voit obligé d'abandonner son commerce et de se réorienter pour subvenir à ses besoins. La création d'une personne morale vise notamment à s'assurer qu'en cas d'insolvabilité de l'entreprise, la responsabilité de l'exploitant ne sera pas engagée. En faisant cosigner le bail à la personne morale et à l'exploitant personnellement, le propriétaire peut faire saisir l'éventuel patrimoine personnel de ce dernier.

## Les propriétaires s'accordent de nombreux avantages

Il s'agit d'un avantage que les bailleurs s'octroient en sus de ce que la loi prévoit déjà, soit la garantie de loyer (en général six mois de

loyer), la possibilité de demander le paiement par trimestre d'avance et le droit de rétention sur les biens stockés dans le local. Une fois encore, les propriétaires se taillent la part du lion, puisque les autres créanciers du commerçant, eux, doivent faire valoir leur créance dans la masse en faillite. C'est par exemple le cas des salariés qui n'auraient pas été payés.

## Agissons pour les locataires!

Deux propositions ont été déposées au Conseil national pour corriger cette situation choquante. La première (20.419) vise à imposer aux bailleurs la remise en vigueur du bail lorsque le locataire qui a connu un défaut de paiement a rattrapé son retard et payé régulièrement le loyer durant plusieurs mois. La deuxième (20.4621) vise à permettre au locataire qui a cosigné le bail aux seules fins de garantie, avec la personne morale qu'il exploite, d'être libéré afin de pouvoir «rebondir».



En cosignant un bail, on prend le risque de se faire saisir son patrimoine personnel. De nombreux locataires commerciaux se retrouvent ainsi pieds et poings liés suite à la crise sanitaire.





PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

# Nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral sur le rendement net: pas de panique!

Voici quelques informations importantes, et rassurantes, pour les locataires suisses.

**L**e Tribunal fédéral (TF) a rendu le 26 octobre 2020 un arrêt qui a connu un retentissement médiatique important. On a ainsi pu lire, au bout du lac, que les propriétaires étaient «aux anges» (*Tribune de Genève* du 18.11.2020) et qu'il s'agissait d'un «coup de tonnerre pour les locataires» (*Tout l'immobilier* du 23.11.2020). Si la décision du TF n'a rien pour réjouir les locataires, ceux-ci ne doivent pas non plus désespérer.

## 1. La décision en question

Des locataires vaudois ont contesté le loyer initial de leur logement de 4,5 pièces plus cuisine, dont le loyer avait été fixé en 2017 par la Caisse de pension propriétaire à 2190 francs hors charges. Les juges cantonaux ont avalisé un loyer, calculé sur la base du rendement net de la chose louée, de 900 francs plus charges. Sur recours de la bailleresse, le TF a fixé le loyer net mensuel à 1390 francs, modifiant au passage sa jurisprudence sur le rendement net. Pour bien comprendre, on doit avoir à l'esprit que le critère du rendement permet de calculer le loyer selon le profit que le propriétaire a le droit de tirer de son investissement. Logiquement, le loyer calculé est plus élevé si on prend en compte un montant plus haut pour l'investis-

sement (premier facteur) et un taux de profit plus important (deuxième facteur). C'est ce que font les juges de Mon-Repos. Ils autorisent d'abord le propriétaire qui a financé son achat avec 100% de fonds propres à réévaluer ceux-ci en totalité, en fonction de l'inflation. Auparavant, le TF limitait cette indexation (qui n'a aucun équivalent dans l'économie «réelle», puisque les autres placements d'investisseurs ne sont pas indexés) à 40% des frais d'acquisition, estimant que seule la part d'investissement «risquée» pouvait être protégée contre la perte de valeur liée à l'inflation. Cela a pour effet d'augmenter le premier facteur précité. Et, simultanément, nos juges lausannois font passer la marge de rendement du bailleur, par rapport à un prêteur hypothécaire, de 0,5%... à 2%. Le taux de rendement, deuxième facteur précité, passe ainsi aujourd'hui de 1,75% à 3,25%.

## 2. Puis-je encore contester mon loyer initial?

Oui, et il est même vivement recommandé de le faire, puisque c'est la seule chance dont dispose le locataire de faire examiner son loyer «en soi», et pas seulement l'évolution de ce dernier au fil du bail. Or les loyers sont surfaits

dans les centres urbains et les agglomérations, car fixés sur la base d'un marché qui conduit à des aberrations. Comme le locataire qui ne conteste pas le loyer dans les 30 jours après la prise des clés de la chose louée ne peut plus le faire par la suite, il ne peut faire baisser le loyer que si une modification des circonstances le justifie, par exemple une baisse du taux hypothécaire, et dans la proportion justifiée par celle-ci. Les locataires qui sont à l'origine de l'arrêt controversé du TF ont néanmoins fait une économie de 800 francs par mois (-36,5%) en ayant contesté le loyer dès l'entrée. Sans cela, ils auraient pu demander, vu la baisse du taux hypothécaire, au maximum une baisse de loyer de 2,91%, et auraient économisé... 63,70 francs.

## 3. Mon loyer va-t-il être augmenté par mon bailleur?

Il est à craindre que certaines régies ne tentent opportunément de notifier des hausses de loyer, en surfant sur la vague médiatique provoquée par cette décision. Mais il faut contester ces majorations du loyer (sous 30 jours au maximum après leur notification!), qui sont pour l'immense majorité des cas injustifiées, puisque les loyers ont été fixés non en fonction du rendement mais sur la base du «prix du marché», donc souvent à des montants déliants par rapport à ce qui est justifié.

## 4. Puis-je demander une baisse de loyer si le taux hypothécaire a baissé depuis ma dernière fixation de loyer?

Oui. Dans ce cas, il est indispensable de vous adresser à la consultation de la section de l'ASLOCA et de faire part de votre situation de logement. Le bailleur peut chercher à opposer que le loyer ainsi baissé ne lui procure plus un rendement convenable, mais il devra le prouver. Il semble hautement improbable qu'il s'y essaie en produisant les pièces pour ce faire.

## 5. Conclusion

N'ayez pas peur de faire valoir vos droits! Rien ne justifie de ne pas le faire, vu que même les bailleurs se disent ravis du calcul de rendement désormais. Il n'est pas inutile non plus de rappeler qu'un locataire qui fait valoir ses droits est protégé contre un congé par le Code des obligations.



Le bailleur peut chercher à opposer que le loyer baissé ne lui procure plus un rendement convenable, mais il devra le prouver, ce qui semble hautement improbable.