

**COMMUNIQUE DE
PRESSE****Aux médias romands****Embargo : 3 novembre 2003****NON A LA REVISION DU DROIT DU BAIL LE 8 FEVRIER 2004**

Sous prétexte de supprimer le lien entre le taux hypothécaire et les loyers dans le droit du bail, de le simplifier et de le rendre plus transparent, les Chambres fédérales ont adopté en décembre 2002 une loi totalement inéquitable et plus mauvaise pour les locataires et les PME. La simplification ne leur apportera que des inconvénients. En réalité, la simplicité sera celle donnée aux bailleurs de procéder plus aisément et légalement à des hausses massives et régulières des loyers, de résilier les baux et de spéculer. En revanche, les possibilités de contestation et de contrôle de leurs loyers par les locataires seront réduites et rendues plus difficiles en raison de l'opacité de la nouvelle méthode de détermination du caractère abusif des loyers.

Des loyers encore plus élevés

En raison de la non répercussion de la baisse du taux hypothécaire sur les loyers, beaucoup de locataires paient, aujourd'hui déjà, des montants trop élevés. Avec la révision du droit du bail, par un effet de spirale, tous les locataires subiront régulièrement et sans cesse des hausses de loyer sans perspective d'obtenir une quelconque baisse et sans que les bailleurs n'aient à apporter d'amélioration à l'appartement loué ni à prouver que leur rendement n'est pas abusif.

Une spirale de hausses programmée

Chaque année, les bailleurs pourront répercuter sur les loyers le 100 % du renchérissement moyen des deux dernières années. Comme le loyer est déjà compris à raison de 22 % dans le calcul de l'indice suisse des prix à la consommation, toute hausse de loyer fondée sur l'indexation induira forcément la suivante. Le Conseil fédéral voulait précisément éviter cet effet de spirale en limitant la répercussion du renchérissement à 80 % !

Une explosion des loyers

Le caractère abusif d'un loyer sera déterminé par référence aux loyers comparatifs fournis par une banque informatique de données dans laquelle seront essentiellement répertoriés les loyers les plus élevés. Une marge de 15 % pourra encore être ajoutée. Par exemple, si un loyer est inférieur de 10 % aux loyers comparatifs, il pourra être augmenté, sans aucune raison, de 25 % ! Ces très importantes majorations pourront se produire à chaque changement de locataire ou de propriétaire. On assistera ainsi, progressivement, à une hausse générale et massive de tous les loyers car, petit à petit, les plus bas s'aligneront sur les plus élevés. Avec ce système, 97,5 % des loyers pourront être augmentés ce qui conduira à une augmentation de la moyenne des loyers comparatifs et, donc, à un nouvel effet de spirale de hausses.

Chantage aux congés

Aujourd'hui, un bailleur peut résilier un bail pour relouer l'appartement plus cher à un autre locataire à la condition toutefois de prouver que le futur loyer ne sera pas abusif. Cette preuve est difficile à apporter. Pour cette raison, le droit actuel limite ce genre de congé. Avec le nouveau droit, il sera beaucoup plus facile pour le bailleur de résilier un bail. La banque de données des loyers comparatifs lui fournira rapidement la preuve du nouveau loyer acceptable. Les locataires seront donc contraints de choisir entre une hausse massive de leur loyer ou la porte !

Opacité, difficulté et dangerosité du contrôle du loyer pour les locataires

Avec le droit actuel, il est relativement facile de contrôler si un loyer est abusif et si une hausse est justifiée ou non car les critères de calculs (évolution du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation) sont connus. En revanche, les loyers comparatifs ne seront pas publiés. Pour procéder au contrôle du caractère abusif ou non de leur loyer, les locataires devront s'adresser, au début du bail, aux autorités de conciliation, faute de quoi, ils ne pourront plus le contester durant cinq ans, sauf si les hausses annuelles dépassent le 100 % de l'adaptation au renchérissement. En conséquence, les procédures de contrôle par les locataires au début du bail se multiplieront d'autant qu'un bailleur avisé sera enclin à augmenter systématiquement le loyer initial pour pouvoir avoir accès, grâce à son locataire, aux loyers comparatifs. Le nouveau droit n'aura donc ni pour effet une décharge des autorités ni un apaisement des relations entre locataires et bailleurs. En revanche, en cours de bail, les locataires seront peu enclins à utiliser leur possibilité quinquennale de contrôle car ils s'exposeront à des résiliations de bail si leur loyer est inférieur à la limite extrêmement élevée de l'abus définie par le nouveau droit.

Affaiblissement des PME

Le nouveau droit permettra d'exclure un grand nombre de locaux commerciaux de la protection contre les loyers abusifs, ce qui sera très préjudiciable aux artisans, aux commerçants, aux indépendants et aux PME.

Encouragement de la spéculation et aggravation de la pénurie de logements à loyers abordables

Le droit actuel permet d'empêcher les hausses de loyer en cas de changement de propriétaire lorsque l'immeuble a été acquis à un prix d'achat manifestement exagéré, soit à des fins spéculatives. Avec la révision, à chaque vente d'immeuble, le nouveau propriétaire pourra augmenter l'intégralité des loyers au niveau des loyers comparatifs majorés de 15 %, sans autres conditions sauf celle de fractionner la hausse si elle dépasse 10 % annuellement. On assistera ainsi à une nouvelle et désastreuse période de spéculation immobilière. Les prix de vente des immeubles augmenteront, car les loyers pourront l'être aussi massivement.

Mieux vaut le statu quo

Même en cas de hausses des taux hypothécaires, le droit actuel est plus favorable que la révision pour les locataires. Au regard du nouveau critère d'abus (loyers comparatifs additionnés de 15 %), de nombreuses hausses découlant d'augmentations du taux hypothécaires seraient nécessaires pour atteindre une limite si élevée.

Le nouveau droit n'entrerait pas en vigueur avant 2005 au plus tôt. En cas de hausses des taux hypothécaires dans l'intervalle, la majorité des locataires ne subira par ailleurs pas des hausses massives de loyer car dans la plupart des cas leur loyer n'a pas été adapté aux baisses du taux hypothécaire intervenues ces dernières années.

Pour toutes informations complémentaires :

Michel Bise

032-727.37.47 ou 079-379.38.85

Président de l'Association suisse des locataires et de la Fédération romande des locataires

Valérie Garbani

079-611.64.50