Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (1970)

Heft: 132

Artikel: Protection des locataires : le débat législatif mal orienté par l'expertise du professeur Bridel

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1028078

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

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

J.A. Lausanne

Domaine public 132

Chaud de fièvre

La santé de l'économie occidentale inquiète toujours plus; depuis quelque temps les médecins Tant pis donnent le ton.
Le souci premier, c'est l'inflation américaine. Il y a quelques années encore on pouvait s'extasier sur l'expansion des Etats-Unis, que les économistes libéraux décrivaient comme un modèle de croissance sans inflation.
Des esprits critiques remarquaient, il est vrai, que les Etats-Unis, par le déficit de leur balance de paiement, exportaient cette inflation en Europe.
Aujourd'hui ils connaissent et un déficit de leur balance et une inflation inquiétante sur leur propre territoire. Ils ont succombé à leur propre contagion.
M. Hay, codirecteur de la Banque nationale, répondant à une question lors de l'assemblée annuelle des industriels vaudois, a expliqué pourquoi le cours du dollar était aussi ferme, alors que l'économie américaine donne tant de signes de faiblesse.
Les taux du loyer de l'argent en Amérique sont élevés, a-t-il dit, d'où l'attrait des placements en dollars; le jour où les taux américains seront réduits, le dollar deviendra moins attrayant, et l'on peut craindre alors que cette monnaie soit mise en danger par le reflux des capitaux.
Autrement dit seule la fièvre artificielle donne au dollar des apparences de couleur.
De plus en plus les spécialistes des problèmes financiers ne cachent pas que les difficultés actuelles ne sont plus seulement monétaires, mais surtout économiques et structurelles.
La vulnérabilité de tout le monde occidental en est accrue, vu sa dépendance devant le dollar, qui est à moitié une monnaie-étalon.
D'où la nécessité de procéder à des réformes anti-inflationnistes profondes. Dans cette perspective, dans le domaine suisse, le seul qui dépende de nous, le dépôt à l'exportation de M. Celio apparaît comme dérisoire.
Dérisoires de même les hésitations du Parti socialiste qui se demande s'il faut être « pour » étant donné que le Vorort est « contre ».
La lutte contre l'inflation exige d'autres remèdes, dans cette situation où le capitalisme entre en crise: des réformes de structure.

A. G.

Protection des locataires
Le débat législatif mal orienté par l'expertise du professeur Bridel

Les Chambres fédérales s'occupent actuellement d'un projet de loi tendant à la modification de certaines dispositions du Code fédéral des obligations, relatives au contrat de bail.
Voici de quoi il s'agit :
La libération du marché du logement n'augmentera pas d'une unité le nombre d'appartements neufs, puisque le marché de ceux-ci est déjà entièrement libre. On espère cependant que cette libération, par la hausse des loyers des logements anciens, contraindra les locataires de logements insuffisamment occupés à déménager dans des appartements plus petits; cet espoir paraît vain, car les locataires devraient presque nécessairement déménager dans des appartements modernes, les seuls qui soient libres, mais qui restent de toute façon plus coûteux que les anciens. On espère en outre freiner la démolition d'immeubles anciens, en permettant aux propriétaires d'en tirer un profit accru, mais là encore on se berce d'illusion puisque l'énorme plus-value dont jouissent les parcelles urbaines conduit presque automatiquement au remplacement des immeubles anciens conçus en fonction de normes de rentabilité complètement dépassées.
Le Conseil fédéral a cherché une solution juridique qui mette les locataires à l'abri d'une menace d'expulsion injustifiée dans le but notamment d'en obtenir un loyer plus élevé et a proposé aux Chambres fédérales l'insertion dans le code des obligations d'un texte accordant au juge la faculté de prolonger le bail ou même d'annuler le congé, lorsque ces mesures entraînent des « conséquences » particulièrement pénibles pour le preneur ou sa famille, sans que cela soit justifié par les intérêts du bailleur. N'importe quel intérêt ne suffit pas, sinon le texte n'aurait aucun sens, puisque le propriétaire qui n'y a aucun intérêt, ni financier, ni esthétique, ni moral, ne se sépare pas de son locataire. C'est pourquoi l'article 267 c lit. g) précise que le congé est valable lorsque le bailleur peut apporter la preuve d'un autre intérêt **digne de protection** en faveur de la résiliation du bail. En d'autres termes, le système proposé doit faire échec au congé (ou au refus de prolonger un bail conclu pour une durée déterminée) lorsque ce congé ou ce refus constituent un véritable abus du droit, c'est-à-dire un acte **asocial.**

Texte de conciliation inacceptable

On pouvait s'attendre à ce que ce texte équilibré et modéré, rallie tous les suffrages aux Chambres fédérales. Mais le Conseil des Etats l'a purement et simplement sabordé en supprimant la faculté pour le juge d'annuler le congé ou le refus de prolonger le bail et en ne lui laissant que celle de prolonger le bail de six mois.
Le projet a été ensuite soumis au Conseil national qui pour l'essentiel s'en est tenu au texte du Conseil fédéral. Après plusieurs navettes au cours desquelles aucun arrangement n'a pu être obtenu, le problème a finalement été débattu dans une conférence de conciliation qui s'est réunie à Berne les 27 et 28 avril 1970. Par 36 voix contre 7, cette conférence s'est ralliée à un nouveau projet du Conseil fédéral, dans lequel l'annulation du congé ou du refus de prolonger le bail n'est plus possible, mais remplacée par la possibilité de prolonger le bail par paliers successifs toujours plus difficiles pour le locataire et limités au total à trois ans. Cette solution est une duperie grossière, car maintenant déjà, le locataire peut gagner du temps en usant des moyens de procédure et en profitant de ce que les autorités chargées d'expulser matériellement les locataires ne sont guère féroces. On a donc simplement prolongé le laps de temps nécessaire au locataire pour se « retourner ». Au point de vue politique, il n'y a aucune hésitation : il faut s'opposer sans réserve au texte adopté à la conférence de conciliation, car il n'apporte pratiquement aucun allégement à la situation des locataires.

Le problème juridique

S'agissant de la modification du Code des obligations, c'est-à-dire d'une matière spécifiquement juridique, il n'était guère surprenant que les problèmes aient été amplement débattus. Or, en se fondant sur des statistiques dont le moins que l'on puisse dire est qu'elles cachent mal le manque de renseignements que l'on possède sur le marché du logement en Suisse [1], les parlementaires se sont affrontés par réactions instinctives opposant bailleurs et locataires plutôt que par des motifs rationnels. Sous le

(suite en page 4)

Bi-mensuel romand
N° 132 4 juin 1970 Sixième année

Rédacteur responsable : Henri Galland
Le numéro : 70 centimes
Abonnement pour 20 numéros :
Pour la Suisse : 12 francs
Pour l'étranger : 15 francs
Changement d'adresse : 50 centimes
Administration, rédaction :
Lausanne, Case Chauderon 142
Chèque postal 10 - 155 27
Imprimerie Raymond Fawer S.A., Renens

Aux articles de ce numéro ont collaboré :

Eric Baier
Jean-Jacques Dreifuss
Ruth Dreifuss
Pierre-Antoine Goy
Henri Galland
Marx Lévy
Martin Schwartz

Le prochain numéro sortira de presse le 25 juin 1970

Locataires et expertise Bridel

(suite de la page 1)

couvert de l'argumentation juridique, c'est bien à une espèce de lutte des classes que l'on assiste; cette lutte exprime les intérêts opposés des locataires, intéressés pour des motifs sociaux de la plus haute importance, à ce que le contrat de bail constitue une relation stable, et des propriétaires intéressés à pouvoir évacuer un locataire peu disposé à accepter n'importe quelle augmentation de loyer. Car la pénurie de logements permet au seul bailleur de dicter ses conditions. Peu importe qu'elles soient draconiennes ou vexatoires : du moment que l'homme doit se loger à n'importe quel prix, il signera n'importe quel bail. Dès lors, la tentation du bailleur est forte de ne tenir aucun compte des intérêts du locataire et d'utiliser la menace de l'expulsion comme moyen de pression. En d'autres termes, le bailleur a la faculté d'abuser de son droit au détriment du contexte social qui détermine normalement les rapports entre bailleurs et locataires. En temps de pénurie, le fonctionnement du droit dépend ainsi du bon vouloir de celui qui profite de la pénurie, ce qui explique l'intervention du législateur lorsqu'il s'agit de biens de première nécessité, comme le logement ou la nourriture, qui se prêtent particulièrement bien aux spéculations immorales.
En bonne logique, il appartient au gouvernement fédéral de trouver une solution durable à la faiblesse de la position du locataire, c'est-à-dire d'édicter des dispositions impératives en faveur du locataire.
La solution juridique du problème est d'une simplicité évangélique : le contrat de bail oppose un fort, le bailleur, à un faible, le locataire. Le droit doit rétablir l'équilibre et protéger le faible, à savoir le locataire.
On pourrait s'attendre à voir le débat porter essentiellement sur des motifs politiques; la discussion a cependant été dominée par l'avis de droit que M. Marcel Bridel, de Lausanne, a établi à l'intention de la Fédération romande immobilière. Voici le passage topique de cette consultation :

Les arguments de M. Bridel

« 27. — En revanche, il est tout à fait **inadmissible** de donner au juge le pouvoir **d'annuler** purement et simplement la **résiliation** de la manière malheureusement prévue à l'article 267 a, alinéa 1, du projet.
. . . . . .
L'article 267 f ajoute que « lorsque la résiliation est annulée, le contrat est réputé renouvelé pour une durée indéterminée, sauf convention contraire des parties. »
» 28.— A première vue, il semble que ce renouvellement n'est pas très différent d'une prolongation accordée par le juge, conformément à ce qui a été dit plus haut (N° 26). Mais, en réalité, les effets en sont tout autres; car — tandis qu'en cas de prolongation, le bailleur paraît assuré de pouvoir récupérer ses locaux au bout d'un an — en revanche, après l'annulation de la résiliation, suivie d'un renouvellement du bail, le bailleur n'aura pas d'autre ressource que de résilier à nouveau le contrat, au plus tôt pour le plus prochain terme et moyennant l'avertissement légal (art. 267 CO). Mais rien, dans le texte du Conseil fédéral, n'écarte la possibilité, pour le locataire, de recourir derechef au juge à ce moment et d'obtenir une nouvelle annulation de la résiliation.
» Rien n'exclut l'éventualité que ce petit jeu recommence indéfiniment, sauf la perspective très aléatoire qu'un beau jour, selon sa libre appréciation, le juge finisse par considérer que l'extinction du bail n'aurait plus de « conséquences particulièrement pénibles pour le preneur ou sa famille » ou encore que la fin du contrat serait « justiifée par les intérêts du bailleur ». Mais ces critères sont tellement vagues, ils dépendent tellement de l'appréciation personnelle du juge qu'ils laissent ouverte la possibilité de prolongations sans fin.
» 29. — Vainement répondrait-on que ces critères sont précisés par l'article 267 c, qui énumère les causes de « résiliation licite »; car cet article ne donne aucune garantie contre une prolongation indéfinie du contrat si aucune de ces causes ne venait jamais à être établie. Le bail risquerait donc de devenir pratiquement indissoluble.
» 31. — Cette indissolubilité — directement contraire à l'un des éléments essentiels de la liberté des conventions et, par conséquent, opposée aux fondements mêmes du droit privé — ne saurait être prévue ni autorisée par une loi ayant l'article 64 CF (qui confère à la Confédération le pouvoir de légiférer en matière de droit civil) pour seule base. A supposer qu'il soit opportun d'introduire une nouveauté aussi révolutionnaire dans les relations entre locataire et bailleur, le législateur aurait besoin pour cela d'une habilitation particulière de la Constitution fédérale. »

Un abus de droit

Cette conclusion passe complètement à côté de l'aspect fondamental du projet du Conseil fédéral. En effet, le propriétaire qui met sans nécessité fin au bail se rend coupable d'un acte asocial; il exploite sa supériorité de fait au détriment de valeurs éthiques supérieures, bref, il commet un abus de droit au sens courant du terme [1]. C'est en partant de cette constatation pourtant banale que le Conseil fédéral s'est efforcé de mettre sur pied un système qui permette de prévenir l'abus de droit en matière de bail. Le projet est précisément inspiré par le souci d'une application juste du droit civil. Il ne saurait être question d'une institution étrangère au droit civil ou à la Constitution fédérale [2].
Que l'on n'ait voulu que lutter contre l'abus de droit découle du texte même du projet du Conseil fédéral:
Art. 267 a « Lorsque la résiliation du contrat de bail aurait des conséquences particulièrement pénibles... sans que cela soit justifié par les intérêts du bailleur... »
Art. 267 c « La résiliation ne peut être annulée, ni le bail prolongé :
. . . . .
» g) Lorsque le bailleur peut apporter la preuve d'un autre intérêt digne de protection, en faveur de la résiliation du bail. »
En d'autres termes, le congé ou le refus de prolonger le bail sont maintenus dès que le propriétaire peut se fonder sur des motifs pertinents. Le projet ne réprime donc que l'amour déraisonnable du lucre, la légèreté ou la vexation de la part du bailleur. Or, un congé inspiré par de tel motifs immoraux doit être **annulé.** Le droit ne saurait lui accorder aucune conséquence juridique ni surtout d'admettre que ce caractère immoral disparaisse après l'écoulement d'un certain laps de temps. Il s'agit donc d'un vice incurable. D'ailleurs, aux Chambres fédérales tout le monde s'est accordé à dire que s'il n'y avait que des propriétaires (et des locataires) honnêtes, le problème ne se serait même jamais posé.

Le vrai antagonisme

La protection des locataires laisse l'économiste dans l'indifférence. Sous le couvert d'un débat juridique, dans la stratégie duquel la consultation Bridel a joué un rôle déterminant, c'est à un conflit purement politique que l'on assiste. En effet, les bailleurs, notamment les propriétaires.
Au lieu de rendre le projet du Conseil fédéral inutile en faisant respecter l'ordre dans leurs rangs au moyen des associations de propriétaires et de régies, ont au contraire utilisé le poids de ces organisations puissantes pour protéger les bailleurs de mauvaise foi. Serait-ce parce qu'ils pensent tous ne pouvoir survivre qu'en abusant de leur monopole ? On est tenté de répondre affirmativement, en voyant comment à Genève la dernière augmentation de 5 %, autorisée par le Conseil fédéral, a donné lieu à des augmentations massives illégales [3]. Nous pensons plutôt que le projet du Conseil fédéral a réveillé un réflexe de libéralisme économique, et même du pire libéralisme, c'est-à-dire du libéralisme comme fin en soi, comme religion économique, comme credo röpkéen, et qui révèle l'autocrate qui sommeille dans maint capitaliste.

[1] Nous reconnaissons en effet volontiers que dans le régime actuel, le congé ou le refus de prolonger le bail peuvent diffiiclement constituer un abus de droit au sens de l'article 2 du Code civil.
[2] Il suffit d'ailleurs de lire les grands classiques du droit ciivl, Auguste Egger pour la Suisse et Otto Gierke pour l'Allemagne, pour se rendre compte de l'importance qu'ils accordaient à ne pas faire du droit civil une arme du fort contre le faible.
[3] En effet, le Conseil fédéral, compte tenu de l'augmentation des frais d'entretien, du taux hypothécaire, etc., a autorisé une hausse de loyer de 5 %. Passé ce taux, le propriétaire doit justifier la hausse par des dépenses spéciales. Or, la plupart des locataires se sont vu notifier une hausse supérieure à 5 %, justifiée par la « hausse des frais d'entretien et du taux hypothécaire ». Très peu de locataires ont recouru, car ils craignaient, à juste titre, les représailles que l'absence de protection dès 1971 laissait prévoir.

M. Petitpierre sera-t-il interdit de séjour?

Dans un débat au Grand Conseil vaudois, M. Pradervand, chef du Département de l'instruction publique et des cultes, a justifié la pratique restrictive qui interdit l'utilisation de l'aula de l'Université pour des conférences de caractère politique, religieux, commercial.
C'est ainsi, a-t-il précisé, que l'aula a été refusée à M. Max Petitpierre pour une conférence sur « la politique étrangère de la Suisse ».
C'est d'autant plus amusant que quelques mois auparavant le trotskyste Mandel avait pu utiliser l'aula de l'Université. Depuis, Mandel est pratiquement interdit de séjour en Suisse; il doit faire en effet une demande expresse pour franchir nos frontières. Quel sort attend M. Petitpierre ?
Sur le fond du sujet, si on peut comprendre que l'Université, c'est-à-dire le rectorat, désire se mettre à l'abri de la propagande au sens partisan du terme, en revanche on voit mal comment elle pourra se couper de tout ce qui est engagement philosophique ou politique sans tomber dans l'académisme.

Le Congrès radical suisse et l'intégration de la femme

On savait que les radicaux prônaient les méthodes empiriques, mais de là à en faire des hommes expérimentés, redoutables même pour des femmes divorcées...
C'est pourtant le pas qu'a franchi l'officielle ATS dans son compte rendu du Congrès radical tenu à Glaris. Nous citons (25 mai 1970).
« En relation avec l'émancipation politique des femmes, il a été discuté du rapport des groupes féminins avec les partis. La majorité des femmes présentes s'est prononcée contre l'intégration immédiate des groupes féminins aux partis existants. On doit laisser aux futures politiciennes une assemblée dans laquelle elles puissent définir entre elles les tâches à remplir.
D'autre part, beaucoup de femmes célibataires ou divorcées éprouvent certaines hésitations à entrer seules dans des assemblées d'hommes expérimentés. »