**Zeitschrift:** Domaine public
**Herausgeber:** Domaine public
**Band:** - (1974)
**Heft:** 296

**Artikel:** Protection des locataires : des juges clarifient le débat
**Autor:** [s.n.]
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-1026729

**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:** 08.07.2025

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

ANNEXE DE L'ÉDITORIAL

# Un test

Revenons sur la dernière session des Chambres fédérales. C'est là qu'ont été adoptées cinq projets de loi destinés à améliorer l'état des finances fédérales. Pour mémoire : a) arrêté fédéral destiné à améliorer les finances fédérales (augmentation de l'impôt sur le chiffre d'affaires et de l'impôt pour la défense nationale) ; b) arrêté fédéral freinant les décisions en matière de dépenses (majorité qualifiée exigée pour certaines décisions entraînant un surcroît de dépenses) ; c) loi fédérale instituant des mesures destinées à améliorer les finances fédérales (plafonnement des effectifs du personnel et autres mesures d'économie) ; d) arrêté fédéral concernant le financement des routes nationales (majoration de la surtaxe douanière sur les carburants) ; e) loi fédérale modifiant le tarif général des douanes (majoration des droits sur les huiles de chauffage).

### Incomplet

On votera sur les deux premiers volets le 8 décembre sous le signe du référendum obligatoire. Nous avons dit à l'époque, et nous répéterons, tout ce que la « politique » proposée à travers ces projets avait d'incomplet (voir page 1). Pour l'heure, et pour montrer combien la consultation populaire prend de l'importance face aux débats parlementaires en l'état actuel des forces au niveau helvétique, un bref rappel de l'« itinéraire » de ces lois devant le National et les Etats.

### Débats sans passion

a) Augmentation de l'impôt sur le chiffre d'affaires. Les Chambres reprennent, sans les modifier, les textes du Conseil fédéral.
Impôt pour la défense nationale. Diverses modifications interviennent en cours de discussions qui changent le visage du projet présenté par l'Exécutif dans l'adoption de taux différents de ceux prévus initialement.
b) Décision en matière de dépenses. En juin, le National adoptait la disposition constitutionnelle suivante : « Au cours des années 1975 à 1979, les décisions entraînant une augmentation des dépenses ou une diminution des recettes par rapport aux propositions du Conseil fédéral doivent être adoptées dans chaque conseil à la majorité de tous les membres. » Devant les Etats, cette formulation est encore durcie, pour aboutir à celle qui fera l'objet de la consultation populaire et qui consacre le principe de la majorité qualifiée.

### Voie ouverte aux manipulations

On doit admettre que si une telle disposition, adoptée grâce aux voix bourgeoises devant les Chambres, prenait force de loi, seraient ainsi permises des manipulations indignes de notre état de droit (la pratique qui revient à considérer que les absents votent « non » n'est pas compatible avec une saine conception de la démocratie qui oblige à ne compter que les voix des votants).

### Scores tranquilles

Aux votes finals, les deux projets en question ont été finalement acceptés sur les « scores » suivants :
— Relèvement de l'impôt sur le chiffre d'affaires et de l'impôt pour la défense nationale : National : 145 « oui » et 4 « non » ; Etats : 27 « oui » et 1 « non ».
— Majorité qualifiée pour le vote de certaines dépenses : National : 110 « oui » et 46 « non » ; Etats : 19 « oui » et 7 « non ».
S'il le fallait, l'intensité des polémiques suscitées par ces projets en ce début de campagne a déjà démenti l'impression de consensus tranquille qui se dégage de tels résultats, et en particulier de l'ampleur de la majorité acceptante. A cet égard aussi, la consultation populaire aura valeur de test.

# Protection des locataires : des juges clarifient le débat

L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif n'est vieux que de deux ans (30 juin 1972). Son application est entièrement entre les mains des juges qui, de textes régidés en termes vagues et indéterminés, peuvent déduire une jurisprudence soit équitable pour les locataires, soit complaisante vis-à-vis des milieux immobiliers.
Les exemples abondent de ces dispositions-clefs autour desquelles se noue une lutte acharnée pour faire triompher l'une ou l'autre des interprétations. Au cours de ces deux années, la juridiction genevoise s'est nettement fait remarquer par un certain libéralisme, plutôt dur et impitoyable pour les régies et propriétaires d'immeubles.
Un exemple : le calcul du rendement équitable de l'immeuble. Faut-il tolérer un rendement net équitable (environ 5 %) exclusivement des fonds propres investis ou également sur les charges hypothécaires. Seulement sur les fonds propres, répond le juge genevois, le propriétaire n'a pas à gagner de l'argent sur des fonds qui lui ont été prêtés. Qu'il fasse supporter aux locataires la stricte équivalence de la hausse du taux hypothécaire, mais qu'il n'en profite pas au passage pour prélever encore une substantielle marge de profit !

### Des cas isolés

Cette protection accordée aux locataires ne vient, hélas ! que sanctionner quelques cas isolés. A Genève, au mois de septembre, sur 174 contestations, seules 70 ont été portées devant le tribunal, au mois d'octobre, sur 289, 102 ont été transmises à l'autorité judiciaire, le reste est réglé en conciliation. A cela s'ajoutent toutes les hausses abusives qui passent comme une lettre à la boîte ! Seuls 3 à 5 % des locataires ont le courage d'entreprendre une action judiciaire (voir tableau annexé).

### Les menaces de résiliation

La crainte de certains locataires de se voir exposés à des mesures de rétorsion, à des pressions ou à des chantages s'ils attaquent leurs propriétaires en justice ne devrait plus bloquer à tel point les intéressés depuis que deux tribunaux, l'un genevois, l'autre bâlois, ont clairement condamnés à des arrêts des propriétaires et régisseurs qui s'étaient livrés à de telles pratiques. Il y a là un net durcissement de la jurisprudence qu'il convient de saluer. L'article 31 de l'arrêté du 30 juin 1972 punit en effet des arrêts ou de l'amende toutes menaces exercées à l'égard d'un locataire pour l'empêcher ou tenter de l'empêcher de contester la hausse de loyer. Dernièrement, une commission de conciliation a dénoncé en justice un propriétaire qui avait clairement signalé à ses locataires qu'il les mettrait à la porte au cas où ils refuseraient la hausse des loyers. Le Tribunal de police bâlois a condamné le propriétaire à 14 jours d'arrêts avec sursis et à 2000 francs d'amende.

### Vers une véritable auto-défense

La dénonciation systématique de tels procédés, aussi bien par les intéressés victimes des menaces que par les services officiels engagés dans la protection des locataires est l'amorce d'une véritable auto-défense des locataires qui peut être très « payante ».
Rappelons que dans le cas de la présidente de l'Association des locataires de Meyrin-Vaudannes, le congé effectif qui lui avait été signifié par son régisseur, avait été considéré comme une menace indirecte à l'égard des autres locataires, d'où condamnation pénale aussi bien du propriétaire que du locataire. Le jugement de première instance sur cette affaire a été porté en appel et n'est pas définitif.
Les milieux immobiliers voudraient bien obtenir des juges que ceux-ci ne déclarent aucun loyer abusif tant qu'il se tient dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Une telle reconnaissance judiciaire serait au fond une consécration de mécanismes du marché qui accentuent la tendance à la hausse des loyers. Très clairs jusqu'à maintenant sur ce point, les juges genevois ont toujours refusé de considérer comme équitable une hausse de loyer qui aurait pour seul bien-fondé cette comparaison avec des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

### Des charges au loyer

Pour déclarer abusive une hausse de loyer, les juges genevois se fondent sur la comparaison de l'augmentation des charges avec l'augmentation de l'état locatif. En clair, cela signifie : dès que les charges augmentent d'une façon telle que le bénéfice n'assure plus une rentabilité donnée des fonds propres, une hausse du loyer peut être envisagée.
Mais en tout premier lieu, les propriétaires et régisseurs doivent ouvrir leurs comptabilités, et cela, ils y sont souvent très réticents.
Voici un exemple, tiré d'une enquête du 29 mars 1974 :
de 1970 à 1973, augmentation des charges de *22,5 %*
de 1970 à 1973, augmentation de l'état locatif de *69,8 %*.
Le rendement net a passé de 34 950 francs en 1970 à 60 729 francs en 1973, soit une progression de *73,7 %*.
Conclusion des juges : « Considérant les éléments fournis par le demandeur, on ne saurait admettre que ce dernier a justifié le mérite de ses prétentions ; les augmentations de loyers notifiées le 15.1.1973 seront donc déclarées abusives. »

### Un replâtrage de cas en cas

Pourtant, les faiblesses du système actuel sont frappantes. On ne fait qu'annuler de cas en cas les abus les plus évidents ; et encore, dans le meilleur des cas, la décision du juge ne portera d'effets que sur trois ans.
Comme l'a démontré entre autres la récente étude de l'Institut Batelle à Genève, une part importante du coût des loyers est due au prix payé pour le terrain. Il a presque triplé en quelques années, passant dans le canton de 200 à 600 francs le mètre carré. Dans le prix de revient de la construction, il oscille entre 12,1 et 21,7 % suivant le site et l'habitat. Il n'est donc plus possible d'agir seulement au niveau des loyers. Il faut donner au sol urbain et à la construction une signification non spéculative, il faut préparer un statut du sol urbain qui définisse les règles économiques, urbanistiques et architecturales de ce service : le logement.

**ANNEXE**

## Des locataires devant le juge : le nombre des contestations en augmentation

| *Cantons* | *Premier semestre 1973* | *Deuxième semestre 1973* | *Premier semestre 1974* |
|---|---|---|---|
| Berne | 354 | 476 | 511 |
| Zurich | 490 | 526 | 597 |
| Bâle-Ville | 162 | 203 | 200 |
| Genève | 1626 | 909 | 801 |
| Vaud | 748 | 572 | 854 |
| Neuchâtel | 290 | 203 | 90 |
| Fribourg | 293 | 90 | 566 |
| Valais | 67 | 78 | 123 |
| SUISSE (total) | 5709 | 5644 | 7427 |

D'une façon générale, on constate une progression des contestations entre notamment le premier semestre 1973 et le premier semestre 1974. Le cas de Genève est particulier en ce sens que, dans les 1626 cas de 1973, il y en avait un grand nombre qui avaient été enregistrés en 1972 et n'avaient pas pu être traités.