

Zeitschrift: Domaine public
Band: - (1976)
Heft: 381

Rubrik: Annexe

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 10.11.2024

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

jours aussi évidente de l'initiative dite « pour une protection efficace des locataires » (déposée le 30 juin 1973) : il s'agit d'introduire au plus vite un contrôle des loyers, fondé sur le principe du loyer couvrant les coûts et les charges et d'autre part d'étendre les dispositions actuelles protégeant les locataires contre les résiliations. Des dispositions qui sont, semble-t-il, dans la droite ligne du constat du Conseil fédéral qui précise par ailleurs « qu'il serait erroné de croire, au vu du nombre des logements vacants, que le libre jeu de l'offre et de la demande favorise le locataire dans tous les secteurs du logement »...

La faille

Or le Conseil fédéral ne l'entend en réalité pas de cette oreille ! Après une longue attente — aussi longue que le lui permettaient les normes légales en matière de droit d'initiative — après de multiples consultations, il vient donc de proposer (fin juillet dernier) un contre-projet laconique (« La Confédération édicte des dispositions visant à protéger les locataires contre les loyers abusifs et autres prétentions des bailleurs ») dont les prolongements législatifs prévisibles ne devraient fonder aucune modification notable du sort du locataire : le régime en vigueur depuis

1972 serait tout au plus inscrit dans la Constitution, tout insuffisant qu'il ait paru aux experts eux-mêmes (pas de bases légales permettant de corriger les inégalités provoquées par la situation si justement cernée dans les quatre points cités plus haut).

Et déjà la droite conservatrice a trouvé la faille de l'édifice : en tirant à boulets rouges sur la surveillance des prix, l'un des enjeux de la votation de décembre prochain, elle fait d'une pierre deux coups, en compromettant aussi le fondement légal du dispositif prévu par ce contre-projet gouvernemental en matière de logement. Et si l'on rappelle que la modification du Code des obligations sur le point des baux à loyer n'est pas pour demain (le gouvernement fait mention très brièvement d'une telle révision, mais en passant, et sans préciser de délai), on ne peut que constater que les suggestions du Conseil fédéral ouvrent la porte à toutes les manœuvres de retardement et à toutes les confusions dans la lutte pour un assainissement des rapports entre les bailleurs et les locataires. Ici, à l'évidence, la concision du texte gouvernemental est une concession aux premiers nommés : la machine est sur les rails depuis des mois, voire des années, pour garder intacts les privilèges d'une minorité, pourtant reconnus abusifs.

ANNEXE

Des locataires mieux lotis

Un institut rattaché à l'Ecole des hautes études économiques et commerciales de Saint-Gall vient de se livrer (automne 1975) à une comparaison internationale des réglementations en matière de protection des locataires. En point de mire, la Suède, la République fédérale d'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et l'Autriche. L'enjeu : si tous les pays considérés connaissent bien une forme de réglementation légale des loyers, l'intervention de l'Etat va d'un contrôle étendu des

loyers s'appliquant à tous les logements » à un régime de libre stipulation du loyer (avec possibilité, pour le locataire, de contestation sur la base d'un « loyer comparatif »).

Au chapitre de la réglementation en matière de loyer, les points de repère suivants permettront d'évaluer le « progressisme » helvétique à sa juste valeur.

Aux Pays-Bas et en Belgique (là où l'Etat a la possibilité d'intervenir le plus profondément quant à la fixation des loyers), « les loyers sont fixés par l'autorité (dans la catégorie des logements construits par le secteur privé) et ne peuvent être augmentés en principe que dans la mesure prévue

par les autorisations générales accordées par le gouvernement » (quelques dérogations admises aux Pays-Bas selon les régions).

En Autriche, « le contrôle exercé sur la formation des loyers des logements terminés sans l'aide de l'Etat après le 1er janvier 1968 a été levé, mais les logements terminés antérieurement restent soumis au contrôle des autorités qui appliquent le principe du loyer couvrant les coûts et les charges ».

Ce sont la Suède et la RFA qui connaissent le régime le plus proche du nôtre : « la libre stipulation du loyer y est en principe assurée, mais, sur la proposition d'un service officiel, le loyer peut être soumis à un examen permettant de s'assurer s'il est équitable » (base de comparaison en Suède : les logements d'utilité publique).

S'agissant de la protection contre les résiliations, les normes en vigueur chez nos voisins pourraient à juste titre nourrir notre réflexion !

Aux Pays-Bas et en Autriche, la résiliation — pour les catégories de logements soumis au contrôle des loyers (voir plus haut) — « la résiliation ne peut être prononcée que par le juge dans des circonstances bien définies par la loi, avant tout en cas de violation grave du contrat par le locataire et lorsque le bailleur lui-même a besoin du logement » (aux Pays-Bas, pour les logements non soumis au contrôle, le juge garde, selon les cas, une possibilité de décider la prolongation du bail).

En Belgique, les locataires de logements à loyers modérés, seuls bénéficient de la protection contre les résiliations; leur congé ne peut leur être signifié que dans la limite des motifs prévus par la loi, soit la violation du contrat, l'usage du logement requis par le bailleur et la transformation ou la démolition de l'objet loué.

En Suède et en RFA, la procédure est comparable à celle en vigueur dans notre pays; mais le bailleur doit prouver en principe qu'il a un intérêt légitime à la résiliation (violation grave du contrat par le locataire, usage du logement requis par le bailleur, démolition de l'objet loué), sinon celle-ci est annulée sur demande du locataire.