Résiliation du bail : nouvelles dispositions du code des obligations

Autor(en): **R.B.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **43 (1970)**

Heft 12

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-126994

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Résiliation du bail

Nouvelles dispositions du Code des obligations

On sait l'imbroglio et l'impasse qui avaient résulté des débats aux Chambres fédérales sur la limitation du droit de résiliation. Pour en sortir, on eut recours à la Commission de conciliation parlementaire rassemblant ceux qui, au travers des remous et des polémiques ayant agité le dossier, paraissaient irréconciliables.

Sans doute n'était-il pas possible de satisfaire chacun et de concilier des intérêts fort divergents: atteinte à la liberté, à l'unité du droit d'une part, exploitation des locataires, prise en considération des conditions locales d'autre part.

Or, la Commission de conciliation a mis sur pied un compromis qui a été entériné par les Chambres et dont le texte entrera en vigueur le 19 décembre 1970.

Il en ressort les points essentiels suivants:

- Dans une première phase, lorsqu'une résiliation de bail mettra le locataire dans la gêne, l'autorité judiciaire désignée par le canton pourra prolonger le bail d'un an pour les appartements et de deux ans pour les locaux commerciaux.
- Dans le second temps, et pour autant que le locataire, malgré ses démarches, n'ait pu trouver un autre objet à louer conforme à sa situation, l'autorité judiciaire pourra décider d'une seconde prolongation de deux ans pour les appartements et de trois ans pour les locaux commerciaux.

  Il est évident que le pouvoir judiciaire devra, dans cette seconde phase, tenir compte des circonstances locales. Il jugera au vu des éléments apportés par les deux parties en litige s'il convient ou non de recourir à cette possibilité. La jurisprudence aura donc un caractère régional.

  Si cette procédure répond au vœu des partisans d'une solution fédéraliste, il faut constater que les dispositions fédérales, inscrites au Code des obligations, recevront une interprétation différente selon le lieu de leur application en Suisse.
- La prolongation ne sera pas justifiée si le locataire a un logement lié à un rapport de service (contrat de travail) qui prend fin, si le premier donne lieu à des plaintes fondées et si le bailleur a besoin des locaux pour lui ou pour ses proches.
- La sous-location bénéficie de la même protection, mais elle ne va pas au-delà de la durée du bail principal de location.
- Enfin, les clauses contractuelles en vertu desquelles le locataire renoncerait d'avance au droit de demander la prolongation du contrat de bail sont nulles.

Quelques députés aux Chambres se sont opposés à la proposition de conciliation. Une telle position conduisait à la suppression de toute mesure, alors que ces opposants jugeaient insuffisante la solution conciliatoire.

Il est incontestable qu'un compromis n'a pas pour but de contenter pleinement tout le monde. Il vise plutôt à ne mécontenter personne. R. B.

P.-S. – Consultée par l'autorité cantonale en ce qui concerne la procédure applicable, l'UVACIM, après avoir pris l'avis des milieux les plus directement intéressés s'est prononcée pour l'institution d'une autorité judiciaire collégiale paritaire comprenant, aux côtés du juge, des assesseurs, dont l'un représentant les propriétaires et l'autre les locataires. «Le Courrier UVACIM».

---

toute la mesure où il ne heurte pas d'autres règles fondamentales, par exemple la justice sociale et l'équité fiscale. En septembre dernier, trente-huit députés ont proposé, dans le respect de l'autonomie communale, l'introduction d'un taux moyen uniforme et la constitution d'un fonds cantonal commun à répartir entre les communes, selon une clef à déterminer. D'après ces motionnaires, les communes continueraient à concevoir pour leurs besoins leur taux d'imposition à leur gré. A côté du taux fixé dans l'arrêté d'imposition communal et approuvé par le Conseil d'Etat serait fixé un taux moyen applicable au minimum par toutes les communes. L'impôt communal serait perçu à ce taux. Si le taux moyen est inférieur au taux communal, la différence serait versée au fonds cantonal. Le rendement fiscal correspondant serait donc amputé de la part rétrocédée à la commune au taux que celle-ci a adopté. La soulte serait versée à un fonds commun et répartie entre toutes les communes. Si le taux communal appliqué est inférieur au taux moyen uniforme il ne se passera rien. Nous pensons que le principe de l'autonomie communale renforcera encore sa légitimité, s'il englobe la notion tout aussi juste et équitable de la solidarité intercommunale.

Armand Benoit