

La hausse des loyers

Autor(en): **Burklin, Charles**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **22 (1950)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123688>

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.

L A H A U S S E D E S L O Y E R S

NOTE DE LA RÉDACTION

Nous faisons précéder l'article de M. Charles Burklin, consacré à la récente augmentation des loyers, du texte des prescriptions fédérales elles-mêmes, dont la lecture sera certainement très utile à tous ceux qui, aujourd'hui ou demain, seront appelés à en connaître les effets.

PRESCRIPTIONS

du

**Service fédéral du contrôle des prix sur les loyers
de biens immobiliers**

(Du 30 août 1950)

LE SERVICE FÉDÉRAL DU CONTRÔLE DES PRIX

vu les ordonnances Nos 1 et 7 du Département de l'économie publique des 2 septembre 1939 et 1^{er} mai 1941 concernant le coût de la vie et les mesures destinées à protéger le marché,

prescrit :

ARTICLE PREMIER.

¹ Les loyers de biens immobiliers qui n'ont pas subi de hausse depuis le 31 décembre 1943 peuvent être augmentés de 10 % au plus, conformément aux présentes prescriptions et sous réserve des exceptions prévues à l'article 3.

² Les loyers qui ont déjà été augmentés depuis le 31 décembre 1943 ne pourront plus l'être, au sens des présentes prescriptions, que dans la mesure où l'augmentation est inférieure au maximum de 10 % fixé au 1^{er} alinéa.

ART. 2.

¹ La hausse au sens de l'article 1^{er} ne pourra se faire qu'en deux étapes.

² La première augmentation ne dépassera pas la moitié de la hausse autorisée et ne pourra être exigée que dès l'expiration du délai de résiliation du bail pour le prochain terme, mais pas avant le 1^{er} octobre 1950 ; la seconde augmentation ne sera exigible que six mois après l'entrée en vigueur de la première.

³ Si l'augmentation autorisée au sens de l'article premier, deuxième alinéa, ne dépasse pas 5 %, elle peut

être exigée intégralement dès le début de la première étape de hausse.

ART. 3.

L'autorisation au sens de l'article premier ne s'applique pas aux loyers portant sur :

- a) des immeubles construits depuis le 31 août 1939 à l'aide de subventions des pouvoirs publics ;
- b) des choses louées transformées ou construites depuis le 1^{er} janvier 1943.

ART. 4.

¹ L'augmentation portera sur le loyer effectivement payé ou dû le 31 décembre 1943, en tant qu'il est conforme aux prescriptions, mais sans les frais de chauffage, d'eau chaude et de construction d'abris antiaériens, dans la mesure où ils sont à la charge du locataire.

² Si le locataire le demande, le bailleur devra lui communiquer les pièces originales établissant le montant du loyer au 31 décembre 1943.

ART. 5.

Si, le 31 décembre 1943, la chose louée était vacante ou composée autrement qu'aujourd'hui, ou si le loyer d'alors n'est plus déterminable, une augmentation ne pourra intervenir qu'avec l'autorisation de l'Office cantonal du contrôle des loyers.

ART. 6.

¹ Le bailleur qui désire augmenter le loyer conformément aux présentes prescriptions devra en informer le locataire au moyen de la formule spécialement établie à cet effet.

² Il adressera un double de cette formule à l'Office cantonal du contrôle des loyers.

³ Cette formule peut être obtenue auprès de l'Office cantonal du contrôle des loyers ou des bureaux qu'il désignera.

ART. 7.

Lorsque tout ou partie de la chose louée est en mauvais état, l'Office cantonal est en droit, à la demande du locataire ou même d'office, de ramener avec effet

rétroactif le loyer au niveau antérieur ou de subordonner l'augmentation à la condition que la chose louée soit réparée dans un délai déterminé.

ART. 8.

Pour le surplus, demeurent en vigueur les ordonnances Nos 1 et 7 du Département de l'économie publique des 2 septembre 1939 et 1^{er} mai 1941, en particulier les dispositions qui subordonnent à une autorisation officielle l'augmentation des loyers et la fixation des loyers d'objets loués pour la première fois. Restent également applicables les prescriptions et les directives édictées par le Service fédéral du contrôle des prix en exécution des ordonnances précitées.

ART. 9.

Celui qui contrevient aux présentes prescriptions ou aux dispositions d'exécution est passible des peines prévues par l'arrêté du Conseil fédéral du 17 octobre 1944 sur le droit pénal et la procédure pénale en matière d'économie de guerre.

ART. 10.

Les présentes prescriptions entrent en vigueur le 1^{er} octobre 1950. Les faits survenus avant cette date demeurent régis par les dispositions précédemment applicables.

Montreux-Territet, le 30 août 1950.

Département fédéral de l'économie publique :

Service du contrôle des prix,

F.-H. CAMPICHE.

L'ordonnance du 2 septembre 1939 fut prise par le Département fédéral de l'économie publique, pour protéger les locataires contre les prétentions exagérées de certains propriétaires : ces prescriptions ont permis non seulement d'éviter des augmentations massives de loyers, mais aussi de s'opposer à des évacuations injustifiées. Ces mesures étaient nécessitées par la pénurie de logements, elle-même provoquée par l'arrêt de la construction et par l'accroissement de la population, particulièrement dans les grandes agglomérations.

Toutefois, l'institution du contrôle des loyers rencontra l'opposition de l'Union centrale des sociétés suisses de propriétaires d'immeubles, qui prétextait l'insuffisance du rendement de la propriété immobilière. Et pourtant, ce rendement net du capital investi avait été arrêté à 3,8 %, ce qui est malgré tout appréciable, si on le compare avec ce que rapportent les titres ou autres valeurs mobilières. D'autre part, la pleine occupation des locaux, et la baisse, jusqu'au

taux de 3 ½ %, des intérêts hypothécaires, amélioreraient considérablement le rendement des immeubles. Enfin, les frais d'entretien ayant subi des hausses marquées, les propriétaires ont supprimé toutes réparations, ou les ont mises à la charge des locataires.

Pour obvier à ce dernier inconvénient, le Contrôle des prix fixa les frais d'entretien à 1 ½ % de la valeur de l'immeuble. Malgré cette sensible amélioration, les travaux ne furent pas effectués. Et les sociétés de propriétaires d'immeubles continuèrent à demander, d'une manière très insistante :

- 1) la suppression du contrôle des prix ;
- 2) la suppression des subventions à la construction ;
- 3) l'augmentation massive des loyers.

Un mémoire fut adressé, en 1947, au Conseil fédéral, auquel répondirent les organisations intéressées, soit l'Union suisse pour l'amélioration du logement, l'Union syndicale suisse, l'Union des locataires et les partis de gauche : elles attiraient l'attention des autorités sur les inconvénients majeurs d'une augmentation des loyers dans les circonstances actuelles et le renchérissement général que ne manquerait pas de provoquer une mesure semblable.

Nous estimions, en ce qui nous concerne, qu'une augmentation ne pourrait entrer en ligne de cause, que lorsque les conditions suivantes seraient remplies :

- 1) extinction de la pénurie de logements ;
- 2) stabilisation des prix de la construction ;
- 3) et enfin, certitude que l'augmentation des loyers ne produirait pas une augmentation parallèle de l'indice général du coût de la vie.

Quoique ces conditions n'aient pas encore été réalisées, les autorités fédérales ont autorisé une augmentation des loyers de 10 %, réalisable en deux étapes : il a d'ailleurs été précisé que cette augmentation était destinée à assurer un entretien normal des immeubles.

A cet effet, des prescriptions adéquates donnent à l'Office cantonal de contrôle des prix, soit de sa propre autorité, soit à la demande du locataire, le droit de subordonner l'augmentation demandée par le propriétaire, à la réserve que la chose louée soit rendue habitable, et que certaines réparations soient effectuées dans un délai déterminé.

Si l'augmentation des loyers a pour effet d'assurer un entretien normal des appartements, alors le locataire aura obtenu une légère satisfaction : mais il faut compter sur la vigilance du Contrôle des prix pour que les prescriptions fédérales soient respectées sur ce point.

Et d'autre part, il faut que le contrôle des loyers soit maintenu jusqu'au moment où la proportion de 1 à 2 % de logements vacants sera atteinte, afin de permettre aux locataires le libre choix d'un appartement.

Charles Burklin.