

# L'USS pour une révision du droit de bail à loyer

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse**

Band (Jahr): **73 (1981)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-386069>

## **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'USS pour une révision du droit de bail à loyer

*Le Conseil fédéral a ouvert, il y a quelque temps, la procédure de consultation au sujet de la révision du droit de bail à loyer et à ferme. L'Union syndicale s'est prononcée à cet égard en adressant, le 15 juin 1981, le mémoire ci-après à M. Kurt Furgler, conseiller fédéral, chef du Département de justice et police:*

*Monsieur le Conseiller fédéral,*

Nous saisissons volontiers l'occasion qui nous est donnée de nous exprimer sur la révision en cours du droit de bail à loyer et à ferme.

## **1. Principes**

La présente procédure de consultation a lieu à un moment où la pénurie de logements s'est aggravée dans notre pays. Il ne fait pas de doute qu'il sera nécessaire de parer à cette pénurie par la construction de logements nouveaux. Par ailleurs, certaines mesures permettraient d'augmenter la proportion de propriétaires de leurs propres logements. La construction d'habitations nouvelles ne résoudra cependant pas le problème résultant à la fois d'une offre de logements à peine suffisante et d'un pourcentage de propriétaires extrêmement faible (le plus bas parmi les pays industriels). Il convient par conséquent d'édicter des prescriptions propres à améliorer la situation de l'ensemble des locataires, dont les conditions de logement et le cadre de vie dépendent, pour une large part, de décisions prises par autrui. A une époque où l'offre de logements diminue, où les prix de la construction et du terrain à bâtir ne font que croître, les prétentions exagérées des bailleurs ne sont pas de rares exceptions; elles sont même fréquemment encouragées par les lois du marché si des mesures ne protègent pas les plus faibles, à savoir les locataires. La contraction de l'espace habitable s'explique par l'évolution démographique (les individus nés durant les années de forte natalité ont maintenant entre 20 et 30 ans), par le vieillissement de la population et une sous-occupation des logements ainsi que par l'arrivée de familles d'étrangers, mais aussi par l'amélioration des revenus. Le besoin de logements augmente de manière disproportionnée en période de croissance économique, comme nous avons pu de nouveau l'observer depuis deux ans. C'est précisément l'une des raisons pour lesquelles la protection des locataires est une tâche permanente pour un Etat social, qui ne peut la négliger en se référant à la haute conjoncture ou aux lois du marché.

## **2. Opportunité d'une nouvelle disposition constitutionnelle**

Nous approuvons l'extension de la compétence de la Confédération afin que celle-ci soit à même de légiférer pour l'ensemble du territoire et non plus, comme c'est le cas aujourd'hui, uniquement pour les régions où

sévité une pénurie de logements. La réglementation actuelle exige une classification continuelle des diverses régions et localités. Quelques légères modifications dans les constructions ou la population suffisent pour qu'une localité ne soit plus soumise à la législation fédérale ou le soit de nouveau, ce qui ne facilite pas l'application du droit. Une disposition constitutionnelle supprimerait les inégalités devant la loi dues aux valeurs moyennes prises en considération, telles le nombre des logements libres. En réalité, le nombre des logements libres ne renseigne pas sur celui des loyers abordables et les prétentions des bailleurs peuvent avoir un caractère anti-social si une région compte un grand nombre de logements vides, mais trop chers. Néanmoins, nous doutons que la formule proposée pour l'article 34 septies soit nécessaire. Nous estimons que l'article 64 de la constitution fédérale suffit et que la révision du droit de bail pourrait se fonder sur cette disposition.

Si un nouvel article constitutionnel était cependant nécessaire pour étayer la loi fédérale instituant des mesures contre les loyers abusifs, nous pensons alors qu'il serait plus indiqué d'adopter le texte de l'initiative pour une meilleure protection des locataires. Cette solution nous paraît juste et nous l'approuvons.

### **3. Révision du code des obligations**

L'inégalité structurelle du locataire sur le marché du logement est atténuée par les modifications proposées. Nous approuvons donc la révision inspirée notamment par les considérations émises à la page 12 du rapport explicatif et notre préférence va à la variante 1. Ci-après, nous commentons certaines dispositions:

L'*article 258a* oblige l'acquéreur d'un immeuble de continuer le bail. Nous souscrivons pleinement à cette nouvelle disposition, car le principe selon lequel le contrat d'achat rompt celui de bail défavorise nettement l'une des parties, à savoir le locataire, qui doit se soumettre à la décision de l'autre partie, à savoir le propriétaire qui souhaite vendre son immeuble.

*Article 259, 4<sup>e</sup> alinéa*: Cette disposition qui contraint le locataire à répondre de préjudices dus non seulement à des abus manifestes, mais aussi à des cas fortuits est injuste et affaiblit de nouveau sa position. L'obligation faite au locataire à l'*article 260, 2<sup>e</sup> alinéa*, de «supporter les réparations urgentes et les transformations justifiées» affaiblit également cette position et ne mérite pas d'être maintenue. Ce dernier article n'est d'ailleurs pas clair. Que se passe-t-il, par exemple, lorsqu'il y a incompatibilité entre les «droits du locataire» et les «transformations justifiées»? Ces éléments sont difficilement mesurables. Nous proposons de supprimer cet alinéa.

Nous soutenons en revanche la disposition de l'*article 261, 3<sup>e</sup> alinéa*, qui permet au locataire de résilier prématurément un bail «en raison de circonstances graves». En effet, les vicissitudes de la vie professionnelle

et familiale l'empêchent souvent de remplir les obligations découlant d'un contrat de bail. Il est important pour lui, dans de tels cas, de pouvoir résilier un bail. Le marché du logement est tel depuis une quarantaine d'années, que cette disposition ne peut pas mettre un bailleur en difficulté. La jurisprudence de ce pays a déjà mis l'accent sur ce principe et l'applique.

Nous approuvons la réglementation prévue à l'article 263 pour le paiement du loyer, c'est-à-dire soit aux termes fixés par le contrat ou par l'usage local, soit à la fin de chaque mois ou à l'expiration du bail.

Il est juste, à notre avis, d'avoir prévu la possibilité de sous-louer (article 264).

Par contre, nous nous opposons énergiquement à la reprise des articles 272 et 272c sur le droit de rétention du bailleur. Un droit de rétention ne peut exister que pour des objets appartenant au propriétaire. Ce n'est donc pas le cas pour les meubles qui garnissent un appartement loué. La rétention ne saurait être appliquée en matière de droit de bail. Le bailleur peut faire valoir ses droits d'une autre manière.

#### *Droit de résiliation*

Nous accueillons très favorablement les innovations importantes apportées dans ce domaine, notamment l'obligation, pour le bailleur, de motiver le congé, d'utiliser une formule agréée par le canton et de prouver qu'il a un «intérêt légitime à l'expiration du contrat». Comme il est prévu à l'article 273 g, 2<sup>e</sup> alinéa, nous souhaitons qu'il y ait «intérêt légitime» lorsque le locataire ne respecte pas les conditions du contrat ou lorsque le bailleur a un besoin *urgent* des locaux (il faudrait donc, à notre avis, ajouter le mot «urgent»). La définition proposée pourrait donner lieu à de nouveaux abus. Nous nous élevons également contre un recours trop facile à «l'utilisation économiquement appropriée» d'un immeuble qui constitue aussi un motif de résiliation. Nous proposons de remplacer les termes «d'une manière économiquement appropriée» – notion extensible sur le plan législatif – par l'expression «d'une manière économiquement différente, qui réponde à un besoin urgent».

Etant donné que nous approuvons, par principe, les articles 273 g et h, nous rejetons la variante proposée par la commission d'experts. Celle-ci est insuffisante, car elle permettrait seulement de reporter les congés. De plus, dans cette variante, la charge de la preuve incombe au locataire. Nous approuvons l'obligation, faite au bailleur, d'annoncer aux deux conjoints la résiliation du bail d'un logement familial (art. 273 e). Inversement, il faudrait exiger aussi que la résiliation, par le locataire, soit signée des deux conjoints. Une telle obligation nous paraît même plus importante que la première. Ce principe de l'égalité de traitement découle des efforts en cours pour adapter la réalité et la forme des lois à l'amendement de la constitution fédérale. Elle est particulièrement judicieuse aussi pour les ménages dans lesquels les fonctions sont partagées traditionnellement selon les sexes. Dans ces cas, le logement occupe une place

primordiale pour la femme puisqu'il est aussi son lieu de travail. Il est donc justifié qu'elle ait le droit de se prononcer en cas de résiliation du bail. L'article 273 e devrait être complété d'un troisième alinéa formulé comme il suit:

«<sup>3</sup>La résiliation, par le locataire, du contrat de bail d'un logement familial, doit être signée par les deux conjoints».

Nous approuvons également *l'article 274* qui donne un caractère impératif aux principaux articles de la révision.

#### **4. Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite**

Nous acceptons les modifications proposées conformément à l'avis que nous avons donné sur la révision du code des obligations (variante 1). Nous rejetons uniquement *l'article 283, 3<sup>e</sup> alinéa*, puisque nous sommes opposés au droit de rétention.

#### **5. Loi fédérale instituant des mesures contre les loyeurs abusifs**

Cette loi d'exécution de l'article constitutionnel commenté au début du présent avis devient plus importante parce que son application sera étendue à l'ensemble du territoire. Nous n'approuverons cependant pas toutes les exceptions énumérées à *l'article 4, 2<sup>e</sup> alinéa*. En particulier l'application du loyer comparable ou du loyer usuel défini au chiffre 1, n'a pas, jusqu'à présent, été favorable au locataire. Au contraire, elle encourage une hausse concertée des loyers sur les loyers plus élevés des nouveaux logements. Nous proposons de supprimer le chiffre 1 ou d'adopter une formule beaucoup plus restrictive, ne permettant de tenir compte des loyers usuels dans le quartier que si l'appréciation selon d'autres critères est inéquitable. Le chiffre 1 pourrait devenir le chiffre 5 (les chiffres 2 à 5 devenant les chiffres 1 à 4) et être formulé comme il suit:

«5. Au cas où les loyers ne peuvent être appréciés selon les critères ci-dessus et où l'appréciation résultant de la prise en considération de ces critères est, à l'évidence, inéquitable, sont également non abusifs les loyers qui se tiennent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour des logements et des locaux commerciaux comparables, compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'ancienneté et de l'état de la chose louée.»

En cas de conflit entre l'alinéa 1 et les autres alinéas de l'art. 4, la priorité doit être donnée à l'alinéa 1 selon lequel sont considérés comme abusifs les loyers qui procurent un rendement exagéré ou qui sont fondés sur un prix d'achat manifestement exagéré. En fait, les exceptions prévues à l'alinéa 2 ne doivent pas conduire à des rendements exagérés. Il est donc indispensable que le 2<sup>e</sup> alinéa se réfère au premier.

Nous souscrivons également au 3<sup>e</sup> alinéa disposant que «lorsque les loyers d'une localité ou d'un quartier résultent de la position dominante

qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs occupe sur le marché, ils n'entrent pas en ligne de compte pour la détermination des loyers usuels.» Malgré cela, il est important, à notre avis, que le critère du loyer usuel reste subsidiaire et nous nous référons à la nouvelle formule proposée ci-dessus pour le 2<sup>e</sup> alinéa (nouveau chiffre 5).

Nous approuvons la variante proposée pour *l'article 21*, soit un *article 21bis* qui interdit au bailleur de résilier dans les deux ans suivant une procédure judiciaire qui lui a été défavorable, sauf dans les cas cités dans cet article.

Nous vous saurions gré, Monsieur le Conseiller fédéral, de faire avancer rapidement cette révision du droit de bail à loyer et à ferme en tenant compte de nos réserves et suggestions. Le locataire a toujours été la partie la plus faible et il importe, plus que jamais, de renforcer sa protection.

En vous remerciant de nous avoir permis de nous prononcer à ce sujet, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre haute considération.

*Union syndicale suisse*