

# Logement

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(1972)**

Heft 170

PDF erstellt am: **21.07.2024**

## **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.

## LOGEMENT

### Une protection illusoire

A la suite de la votation acceptant l'article constitutionnel sur la protection des locataires, le Conseil fédéral a rendu public (avec une rapidité qui a fait l'admiration des journalistes) l'avant-projet d'arrêté fédéral urgent qui est censé permettre l'application des principes de protection acceptés par le peuple à une écrasante majorité.

Si l'on se réfère aux grandes lignes de cet avant-projet tel qu'il a été présenté par la presse, on peut admettre qu'il constitue un progrès notable par rapport à la situation actuelle qui laisse le locataire entièrement à la merci de son propriétaire quant aux hausses qui lui sont notifiées.

Cet avant-projet reprend certains des principes du régime de la surveillance des loyers qui n'avait connu qu'une existence aussi provisoire qu'éphémère.

Mais une véritable protection contre les loyers abusifs ne doit pas seulement reposer sur des principes définissant les abus et permettant au locataire de saisir un office de conciliation ou un juge. Ce qui importe et qui est essentiel pour parvenir à une certaine efficacité, c'est que les locataires puissent saisir les organes compétents sans avoir à craindre de repré-

sailles de la part du propriétaire, même à longue échéance. Or la protection offerte à cet égard aux locataires par l'avant-projet paraît illusoire.

En effet le locataire qui obtiendrait, selon l'avant-projet, gain de cause contre le propriétaire, est protégé uniquement pendant un délai de deux ans, au cours duquel il est prévu qu'il n'y a plus de résiliation possible du bail. Mais après ces deux ans ? Une résiliation ordinaire du bail à son échéance reste possible. Et face à une telle résiliation le locataire ne disposera d'aucune protection, en dehors des ultimes prolongations très restrictives prévues par le Code des obligations.

Quant aux locataires qui n'auraient pas obtenu gain de cause, ils ne paraissent même pas pouvoir bénéficier de la moindre protection contre les repréailles du propriétaire, même pas du délai de grâce de deux ans.

Le ver est donc déjà dans le fruit, avant même qu'il ait mûri. Il faut donc l'en extirper pendant qu'il est encore temps, en attirant l'attention des intéressés et des instances consultées, afin qu'ils puissent réagir efficacement.

Aucune protection des locataires ne peut être efficace si elle n'est pas assortie de dispositions limitant le droit de résiliation, sans limitation dans le temps. Les ordonnances antérieures sur le contrôle des loyers, puis sur la surveillance, étaient parfaitement cohérentes sur ce point.

Elles étaient assorties de dispositions précises sur la limitation du droit de résiliation, ne permettant que les résiliations justifiées par des circonstances énumérées restrictivement. Le congé donné sans motif justifié, à la simple échéance du bail, pouvait toujours être annulé. A défaut de solutions semblables, sans limite de temps, on peut être certain que la grande majorité des locataires frappés d'augmentations abusives de loyer ne prendront pas le risque de faire usage de leurs droits. Si les locataires n'ont pas l'assurance, sauf justes motifs, d'échapper à un congé, même retardé de deux ans, il est bien évident qu'ils préféreront s'incliner devant les exigences de leurs propriétaires.

Cet élément n'est pas le seul de l'avant-projet à mériter la critique et la discussion, mais il s'agit d'un des points les plus essentiels. S'il n'est pas résolu de manière pleinement satisfaisante, l'avant-projet et la législation à venir seront vidés de toute substance. Il est inutile d'édifier en faveur des locataires une splendide ligne Maginot si les propriétaires sont d'ores et déjà assurés de pouvoir la contourner !

Cette insuffisance, parmi d'autres, du texte proposé par le Conseil fédéral, suffit à justifier une réaction populaire nette; nous pensons à la décision du Mouvement populaire des familles de lancer une initiative fédérale sur le sujet, qui mérite d'être prise d'emblée en considération.

### Mattmark et la faute grave

Nous avons pour principe à DP de ne pas intervenir pour estimer trop clément ou trop rigoureux un jugement pénal sans avoir assimilé l'ensemble du dossier. Le tribunal n'a pas retenu de faute grave contre les inculpés, responsables du chantier de Mattmark. Soit !

Mais c'est l'occasion de rappeler que dans le do-

maine des assurances sociales la notion de faute joue un rôle essentiel et qu'en application de la LAMA, la Caisse nationale et la jurisprudence des tribunaux en font durement et souvent injustement supporter les conséquences mêmes à des innocents.

C'est ainsi que si un accident de travail mortel est dû, pour une part, à une faute (négligence dans les précautions prises, taux d'alcool trop

élevé, etc.) la rente servie à la veuve et aux enfants est réduite proportionnellement à la gravité de la faute. La réduction va parfois jusqu'à 40 %. Il n'y a pas eu de faute punissable à Mattmark. Admettons ! Mais chaque année des femmes et des enfants subissent, mois après mois, sur de modestes rentes une punition pour la faute que l'époux et le père a commise et qu'il a payée (cela ne suffit donc pas ?) de sa vie.