

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (1975)  
**Heft:** 318  
  
**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:** 13.03.2025

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

de l'arrêté instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif — notamment l'augmentation maximum de loyer autorisée sur la base de l'augmentation du taux hypothécaire. Mais c'est toujours au locataire d'attaquer le propriétaire en cas d'abus...

Cela revient à dire enfin, toujours selon les autorités fédérales, qu'il faut avoir foi dans l'effet stabilisateur de la récession dans l'industrie de la construction : les trente mille logements vacants pourraient peser lourd dans la balance ! Mais ces trente mille logements sont pour la plupart des logements de luxe ou des habitations très mal placées...

En résumé, le Conseil fédéral prêche tout bonnement la patience et réitère son attachement aux règles de la libre concurrence qui, depuis fort longtemps, n'ont rien apporté de bon aux locataires, et c'est le moins que l'on puisse dire. Derrière cette façade, toute en raisonnements juridiques et en explications socio-économiques, il faut voir aussi le jeu des pressions politiques. Faut-il rappeler que le Vorort s'est toujours opposé fermement à la dite initiative ? Voici ce qu'écrivait en octobre de l'année passée le rédac-

teur du bulletin de la Société pour le développement de l'économie suisse, entre autres :

(...) « L'Etat devrait renoncer à tout renforcement de la surveillance des loyers, car elle entraverait le fonctionnement du marché du logement au lieu de le normaliser. Le 30 juin 1973, a été déposée une initiative populaire pour une protection efficace des locataires. Elle propose un contrôle intégral et total des loyers, y compris ceux des constructions nouvelles, selon les critères les plus stricts. Des dispositions visant à geler les prix des loyers des immeubles neufs et des anciens lorsqu'ils changent de propriétaire entraîneraient pratiquement un contrôle des prix d'achat. L'intervention de l'Etat serait plus poussée qu'elle ne l'a jamais été et paralyserait, au détriment des locataires, la construction et la rénovation des maisons d'habitation. Cette initiative doit être rejetée sans compromis ».

On ne peut pas être plus clair ! Et voilà une prise de position qui a dû peser sur la décision du Conseil fédéral... plus que les signatures accompagnant l'initiative, à ce qu'il semble.

En réalité, le Conseil fédéral refuse une fois de plus, de jeter les bases, fût-ce à long terme, d'une solution au problème du logement.

dans leur terme ou annulés s'ils entraînent des conséquences pénibles pour le preneur).

*Le texte en question (l'initiative est munie d'une clause de retrait) :*

1. L'article 34 septies, deuxième alinéa, de la Constitution fédérale est remplacée par l'article 31 sexies nouveau, ayant la teneur suivante :

*La Confédération édicte des dispositions sur les loyers immobiliers et sur la protection des locataires contre les résiliations injustifiées et les prétentions abusives.*

2. Les loyers immobiliers ne peuvent être augmentés, même lors d'un changement de propriétaire ou de locataire, sauf autorisation. Celle-ci ne peut être accordée que pour des immeubles dont les comptes apporteront la preuve d'un rendement locatif insuffisant pour permettre une rentabilité équitable des fonds propres et la couverture des charges effectives. En cas de changement de main, le prix d'achat n'est pris en considération que dans la mesure où il ne dépasse pas la valeur de rendement moyenne d'objets comparables.

3. Les loyers des choses louées pour la première fois sont soumis à autorisation. Pour les immeubles neufs, les loyers sont calculés sur la base du coût de revient; les coûts exagérés ne sont pas pris en considération.

4. Le congé donné par le bailleur sans justes motifs est annulé; s'il est justifié, mais entraîne des conséquences pénibles pour le preneur, il peut être différé dans son terme ou annulé. Ces dispositions s'appliquent même en cas de vente, de transformation ou de démolition de la chose louée. Sont spécialement protégés les locataires dont l'appartement est vendu en propriété par étage.

5. La Confédération édicte des dispositions analogues s'appliquant aux fermages et aux immeubles concédés en droit de superficie.

6. La Confédération peut faire appel au concours des cantons pour l'exécution de ces dispositions.

## ANNEXE

### Plus strict qu'en 1970

*Rejetée le 27 septembre 1970 à une majorité relativement étroite, l'initiative pour le droit au logement et le développement de la protection de la famille aurait obligé la Confédération à prendre les mesures nécessaires pour assurer l'application du droit (s'il y avait eu néanmoins pénurie de logements dans un canton ou dans une agglomération, la Confédération aurait dû prendre des mesures limitées dans le temps afin de protéger les locataires contre les résiliations injustifiées, contre les loyers exagérés et contre toutes autres prestations abusives). Il s'agissait d'exiger une*

*protection du locataire encore partielle; la nouvelle initiative impose une protection intégrale (principales caractéristiques : les loyers des choses louées pour la première fois sont soumis à autorisation, de même que les augmentations de loyer. Celles-ci ne sont accordées que si le rendement locatif obtenu jusqu'à ce jour est insuffisant pour permettre une rentabilité équitable des fonds propres et la couverture des charges effectives. De surcroît, le locataire bénéficie d'une protection contre les résiliations injustifiées, celles-ci étant annulées. Les congés justifiés peuvent être différés*