

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 25 (1988)  
**Heft:** 909

**Artikel:** Protection des locataires : la mémoire courte  
**Autor:** Imhof, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1018204>

### **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:** 31.01.2025

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

# La mémoire courte

(pi) En acceptant avec 2/3 de oui le contre-projet fédéral à l'initiative de la Fédération suisse des locataires le 7 décembre 1986, le peuple a clairement exprimé sa volonté de renforcer la protection de ceux qui vivent entre des murs qui appartiennent à d'autres. Malgré cela, la commission du Conseil des Etats, qui a récemment terminé l'examen des changements législatifs — révision du Code des obligations (CO) et de l'Arrêté fédéral contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) — rendus nécessaires par cette nouvelle base constitutionnelle, fait des propositions que les milieux de défense des locataires estiment aller en sens contraire.

C'est en 1982 que l'initiative «pour une protection des locataires» aboutit, forte de 118 000 signatures. Vaud et Genève, particulièrement touchés par la crise du logement, se manifestent clairement puisqu'un tiers des signatures provient de ces cantons, Zurich et Berne en fournissant un second tiers.

## Le Conseil fédéral montre son jeu

Dans son message, en juin 1985, le Conseil fédéral propose le rejet de l'initiative et souhaite lui opposer un contre-projet. Le même document présente les modifications du CO et de l'AMSL telles que les prévoit l'Exécutif. Sur cette base, qui les satisfait partiellement, les locataires décident de retirer leur initiative, son maintien risquant de barrer la route à tout changement en raison de la dispersion des oui lorsqu'une initiative et son contre-projet sont présentés simultanément (une modification de la loi a supprimé récemment cette injustice). C'est donc avec une idée de ce qu'était censée devenir la loi que la décision du retrait a été prise, et c'est sur ces mêmes bases que s'est déroulée la campagne précédant la votation populaire. Reste que le peuple n'a pu se prononcer que sur le contre-projet, ce qu'il a fait avec la netteté que l'on sait. Les adaptations législatives sont l'affaire du Parlement. On comprendrait toutefois mal que celui-ci s'écarte trop du texte du Conseil fédéral.

Et pourtant «sur certains points essentiels, selon Philippe Biéler, secrétaire de la Fédération romande des locataires, les modifications apportées par la commission du Conseil des Etats créent une situation encore pire qu'aujourd'hui».

Ces points sont:

### L'annulabilité des congés abusifs.

● *Situation actuelle.* Un locataire qui conteste une hausse de loyer est protégé pendant la procédure de conciliation ou judiciaire et, s'il obtient gain de cause, aucune résiliation ne peut intervenir durant deux ans. De plus, les résiliations de représailles sont également nulles. Mais la preuve que le congé résulte de pareil motif est difficile à apporter, le congé n'ayant pas à être motivé. Cette clause est donc pratiquement inefficace. Les autres cas de congé ne font l'objet d'aucune protection.

● *Propositions des locataires.* La Fédération suisse des locataires souhaite que le bailleur doive motiver son congé, en utilisant une formule agréée par le canton (qui pourrait mentionner les voies de recours), rejoignant sur ce dernier point les propositions du Conseil fédéral. La définition du «congé abusif» devrait également trouver sa place dans la loi.

● *Décisions de la commission du Conseil des Etats.* Celle-ci ne prévoit ni motivation du congé, ni formule officielle, ni définition de ce qu'est un congé abusif. Il est simplement prévu qu'un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Pareille annulation étant déjà possible sur la base d'un article du Code civil, les autres cas de nullité prévus existant déjà dans la loi actuelle, il n'y aurait aucune amélioration par rapport au droit actuel. Il y aurait même aggravation dans la mesure où ces congés sont aujourd'hui nuls de plein droit (le locataire n'a pas besoin d'en demander l'annulation), ce qui ne serait plus le cas (il faudra s'adresser au juge ou à la commission de conciliation).

### La contestation des augmentations abusives de loyer au changement de locataire.

● *Situation actuelle.* Il est fréquent de voir un loyer augmenter sensiblement lors d'un changement de locataire, sans rapport avec d'éventuels travaux. Il est actuellement possible de contester un loyer jugé abusif après conclusion du bail. Le locataire doit toutefois prouver qu'il se trouvait, au moment de la signature, dans une situation difficile qui l'obligeait à accepter le contrat.

● *Propositions des locataires.* Ils souhaitent renforcer cette protection, en introduisant, dans ce cas également, une formule officielle semblable à celle qui est déjà obligatoire pour notifier une hausse de loyer en cours de bail. Le locataire connaîtrait le loyer payé par son prédécesseur, ainsi que ses droits. Il devrait pouvoir réclamer la diminution de son loyer dans un délai de trente jours, sans conditions, comme le proposait également le Conseil fédéral.

● *Décision de la commission du Conseil des Etats.* Sur ce point comme sur le précédent, elle ne veut pas entendre parler de formule officielle et propose que le locataire, pour pouvoir contester le loyer initial de son nouveau logement, ait été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale et en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux. Cette disposition abolirait la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, favorable aux locataires.

## Se souvenir de la volonté populaire

Il y a encore divergence sur la possibilité de justifier une hausse de loyer par comparaison avec les loyers usuels dans la localité ou le quartier. Une disposition qui fait référence à la loi de l'offre et de la demande — choix contestable en période de pénurie — et qui permet un nivellement par le haut.

Le Conseil des Etats décidera durant la prochaine session s'il fait siennes les propositions de sa commission. Et le Conseil national aura également à se prononcer sur cet objet. Des occasions donc de se souvenir de la volonté populaire et de ne pas réitérer cet autre mauvais feuilleton qui traitait de la surveillance des prix. ■