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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 9

Artikel: Mesures en faveur de la protection des locataires

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126928

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

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

Mesures en faveur de la protection des locataires

A la suite du projet publié le 27 novembre 1968 destiné à introduire des nouvelles dispositions dans le Code des obligations au sujet de la protection des locataires, un long débat s'est institué entre le Conseil national et le Conseil des Etats sur la teneur de ces nouvelles dispositions.

Le Conseil national, suivant en cela les propositions du Conseil fédéral, était partisan d'offrir au locataire une protection prétendue efficace en ce sens que le juge pourrait annuler une résiliation injustifiée. Le Conseil des Etats quant à lui, plus respectueux des principes de notre droit privé, a considéré que la seule mesure possible était la prolongation de la durée du bail. N'ayant pu se mettre d'accord sur cette divergence fondamentale, une conférence de conciliation entre les deux Chambres a dû se réunir à plusieurs reprises pour élaborer le texte définitif. Ce compromis, qui n'a pu être discuté sur le fond devant le Conseil national et devant le Conseil des Etats, a été accepté au cours de la dernière session des Chambres fédérales. Comme il est vraisemblable qu'aucun référendum ne sera lancé contre cette loi, celle-ci entrera en vigueur le 19 décembre 1970, date à laquelle les règles sur la surveillance des loyers viennent à échéance.

Nous reproduisons ci-dessous le texte voté par les Chambres fédérales. Nous tenons à préciser que la numérotation ainsi que les titres marginaux n'ont pas été épurés.

I

Le Code des obligations est complété par les dispositions suivantes:

Art. 267

III. Congé

1. En général

Le titre marginal a la teneur suivante:

(texte inchangé)

Art. 267 a

2. Limitation

(1) Lorsque la résiliation valable selon l'article 267 mettrait une des parties ou sa famille dans une situation particulièrement difficile sans qu'elle en soit responsable, l'autorité judiciaire compétente du lieu de situation de l'immeuble pourra prolonger le bail d'une année au plus s'il s'agit d'un logement et de deux ans au plus s'il s'agit de locaux commerciaux et du logement qui leur est lié.

(1ter) Lorsque durant le délai de prolongation, le preneur a vainement entrepris ce qui pouvait raisonnablement être exigé de lui pour remédier à ces conséquences pénibles, l'autorité judiciaire pourra, sous les mêmes conditions, prolonger une seconde fois le bail de deux ans au plus s'il s'agit d'un logement et de trois ans au plus s'il s'agit de locaux commerciaux et du logement qui leur est lié.

(2) La requête visant à prolonger le bail doit être présentée à l'autorité judiciaire, la première fois dans les trente jours dès la réception de la résiliation, la seconde fois au plus tard soixante jours avant l'expiration du délai de prolongation.

(3) L'autorité compétente tiendra équitablement compte des demandes justifiées visant à modifier les clauses du contrat.

Art. 267 b

3. Contrat de durée déterminée

(1) De même l'autorité compétente pourra prolonger le contrat qui expire après une durée déterminée ou à une date déterminée, lorsqu'une partie aura rejeté une demande écrite de l'autre partie de prolonger le bail ou n'y aura pas répondu.

(2) La requête visant à prolonger le bail pourra être présentée à l'autorité judiciaire, la première fois au plus tard soixante jours avant l'expiration du bail, la seconde fois au plus tard soixante jours avant l'expiration du délai de prolongation.

Art. 267 c

4. Résiliation licite

Le bail ne peut pas être prolongé, notamment:

a) Lorsque le preneur ou une personne vivant en ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées, notamment lorsqu'il contrevient, même après un avertissement, à des clauses contractuelles;

abis) Lorsqu'un appartement appartenant à l'entreprise avait été loué sur la base d'un contrat de travail et que ce dernier est résilié par le preneur ou pour faute grave du preneur;

b) Lorsque le preneur est à réitérées reprises en demeure dans le paiement du loyer;

c) Lorsque le propriétaire a besoin des locaux pour lui ou pour de proches parents ou alliés.

Art. 267 d

5. Sous-location, chambres isolées

(1) La prolongation du contrat de bail peut aussi avoir lieu en matière de sous-location; toutefois la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du terme auquel le bail principal prend fin.

La région, instrument de démocratie et d'efficacité

par

Edgar Pisani, ancien ministre, président du Conseil national des économies régionales (France)

En novembre 1968, M. Edgar Pisani, ancien ministre de la République française et président du Conseil national des économies régionales, à fait à Bruxelles, à l'invitation de la Fédération belge pour l'urbanisme et l'habitation, le développement et l'aménagement du territoire, une conférence sur La région, instrument de démocratie et d'efficacité.

On trouvera ici le texte intégral de son exposé.

A l'automne 1968, le Gouvernement français a entamé une consultation qui a mis à l'ordre du jour le problème de la région, de la régionalisation, de l'aménagement du territoire, et chacun a été surpris par l'intérêt qu'a suscité cette consultation, par le fourmillement d'idées, l'extraordinaire richesse d'apports de ce travail en profondeur, qui a amené en rangs serrés à Paris une foule d'indications, de réflexions. Ainsi le problème de la région, qui occupe nos pensées depuis une vingtaine d'années, est-il tout à coup devenu actuel. Il s'agit donc de faire le point sur ce problème en France et, à l'occasion de cette analyse, de dégager quelques conclusions qui permettront de dominer le problème de la réforme régionale elle-même pour atteindre à d'autres problèmes de plus grande ampleur.

Une première remarque s'impose. La France est un pays complexe; c'est la plus petite des nations sur le territoire de laquelle se rencontrent des sites géographiques aussi divers: il n'y a pas de pays plus petit qui réunisse sur son territoire les plaines du Nord, la montagne et le bocage, la Méditerranée et le soleil. Cette diversité a eu sur le génie du peuple une influence très grande. C'est aussi le pays qui, dans sa diversité, a le premier essayé de construire son unité. L'unité de la France n'est pas une donnée historique, puisque au contraire la France est fondée sur la diversité géographique, La tendance à l'universalisme que l'on rencontre souvent en France est le résultat d'une volonté de transcender les contradictions de régions aussi différentes que, par exemple, celles de Marseille et de Lille. La nation n'est pas le résultat d'une donnée géographique; elle n'était même pas au départ le résultat d'une donnée linguistique, puisque, lorsqu'elle a commencé à s'ébaucher, deux ou plusieurs langues coexistaient en France: la nation est le résultat de la volonté du pouvoir. Et, à partir de ces données historiques, un certain nombre d'éléments fondamentaux se sont installés en France, certains permanents dans leur expression, d'autres plus évolutifs.

La permanence, je la chercherai du côté de la tendance qui prit un jour le nom de tendance «jacobine». Les zélateurs de l'unité ont toujours été enclins à considérer que toute tentative d'originalité, d'autonomie, était une menace pour ce bien supérieur si difficilement acquis. Ainsi, dès que s'annonce une réforme administrative en France, la tendance inverse, celle de la tendance à l'unité rigoureuse, s'y oppose avec vigueur. On considère encore que toute atteinte à la puissance du pouvoir centralisateur est une atteinte à l'unité nationale. Or, et c'est en cela qu'il y a eu, parallèlement à cette stabilité jacobine, un élément important d'évolution, il semble – et celui qui vous parle a été préfet et il est maire, il a donc eu des responsabilités à l'échelon de l'administration centrale – que la tendance à

---

(2) La prolongation du contrat de bail portant sur des chambres isolées meublées est exclue.

Art. 267 e

6. Stipulations nulles

(1) Les clauses contractuelles en vertu desquelles une partie renonce d'avance au droit de demander la prolongation du contrat de bail ou à s'adresser à l'autorité judiciaire, sont nulles.

Art. 267 h

7. Procédure

Les cantons désignent l'autorité compétente et fixent la procédure qui doit permettre de vider les causes rapidement.

Art. 290

G. Extinction du bail

I. Congé

1. En général

Le texte marginal a la teneur suivante:

(texte inchangé)

Art. 290 a

2. Limitation du droit de résiliation

Les dispositions des articles 267a à 267g sont applicables par analogie aux baux à ferme non agricoles.

II

(1) La présente loi entre en vigueur le 19 décembre 1970.

(2) Lorsque le congé a été donné avant cette date pour prendre effet après le 18 décembre 1970, le délai pour présenter la première requête conformément à l'article 267a, 2e alinéa, court dès le 19 décembre 1970.