

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 54 (1981)

**Heft:** 3

**Rubrik:** Actualité du logement

### **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:** 06.02.2025

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

# Actualité du logement

## Des armes nouvelles pour les locataires?

*Locataires! Demain peut-être, vous aurez en main une arme toute nouvelle contre la gérance de votre immeuble. Si vous êtes mis à la porte, vous pourrez obtenir du juge l'annulation pure et simple de cette mesure. C'est du moins ce que propose une commission d'experts, auteur d'un avant-projet sur le renforcement de la protection des locataires. Berne prend cet avant-projet au sérieux, au point de le soumettre aux cantons, partis et organisations intéressées. Ceux-ci ont jusqu'au 31 août prochain pour donner leur avis.*

Cet avant-projet est composé de trois parties essentiellement:

— Un article 34 septies de la Constitution fédérale revu et corrigé, permettant à la Confédération d'édicter des dispositions légales contre les loyers abusifs, valables pour toute la Suisse. L'article 34 septies actuel limite cette compétence aux régions où sévit une pénurie de logements et de locaux commerciaux.

— Une loi instituant des mesures contre les loyers abusifs, destinée à remplacer l'arrêté fédéral de 1972 portant sur la même matière, qui a été prolongé jusqu'à fin 1982 (et qui devra sans doute être prorogé une troisième fois, la loi risquant fort de ne pas être prête à temps).

— La révision totale des dispositions du Code des obligations relatives au droit de bail à loyer, ainsi qu'une adaptation du contrat de bail à ferme non agricole.

### Corriger un accident

Qu'est-ce qui pousse les autorités fédérales à s'intéresser aux locataires? Une pression parlementaire et populaire de plus en plus intense. Pas moins de deux initiatives cantonales (Zurich, Bâle-Ville) et six postulats ont été déposés entre 1973 et 1980, qui tous invitent le Conseil fédéral à alléger le sort des locataires. En novembre dernier, la Fédération suisse des locataires a d'autre part annoncé le lancement d'une initiative populaire, quatrième du genre en trente ans.

En 1977, le Département fédéral de justice et police mettait sur pied une commission d'experts. Il en confiait la présidence au professeur Claudio Soliva, de l'Université de Zurich.

1977, c'est l'année où le peuple suisse renvoyait dos à dos une initiative populaire et un contre-projet sur la protection des locataires. Parce qu'un renforcement de celle-là était jugé inutile par la majorité des citoyens? Non point! La majorité, au contraire, écrasante, se pro-

nonça pour un changement. Mais ses voix se partagèrent entre les deux textes. L'interdiction de voter deux fois «oui» et le cumul des «non» qui en découle furent fatals à tout changement.

### Contre-projet ressuscité

Résultat insatisfaisant, que les experts proposent aujourd'hui de corriger, en reprenant pratiquement tel quel le malheureux contre-projet de 1977. Du coup, les mesures contre les loyers abusifs seront applicables dans toute la Suisse, même dans les communes que les cantons n'ont pas déclarées frappées par la pénurie. En vérité, le changement ne sera pas immense. Aujourd'hui déjà, plusieurs cantons (Genève, Fribourg, Neuchâtel, Jura, Tessin, etc.) se sont entièrement placés sous l'empire de l'arrêté de 1972; les autres le sont pour leur plus grande part.

Les experts, en outre, souhaitent que cette protection contre les abus soit définitive. A l'arrêté, limité dans le temps par définition, succéderait donc une loi en bonne et due forme.

Une loi qui permettra donc de contester les loyers exagérés. Pas de changement dans la définition des abus. On continuera à tabler les coûts effectifs et les conditions du marché (l'initiative de la Fédération suisse des locataires est interprétée par le Département de justice et police comme voulant s'appuyer sur les coûts uniquement).

### Peur de leur propre courage

L'essentiel de leurs forces, les experts l'ont consacré à la refonte du titre huitième du Code des obligations. La plus spectaculaire nouveauté consiste dans la limitation du droit du bailleur de donner congé. Le congé doit se faire par écrit, dûment motivé. Si le bailleur ne parvient pas à démontrer qu'il a un intérêt légitime à résilier le contrat, le juge — à la demande du locataire ou du fermier — annulera la mesure. On aura noté la nuance: c'est le bailleur qui devra se justifier, expliquer, prouver.

Pressentant la tempête que cette innovation pourrait susciter dans certains milieux, l'avant-projet contient une variante qui reprend pour l'essentiel la réglementation actuelle, en l'assortissant d'un ou deux renforcements. Ainsi, la faculté de demander une prolongation judiciaire du bail jusqu'à trois ans lorsque la résiliation a des conséquences pénibles que l'intérêt du bailleur ne justifie pas. Cette faculté est également reconnue au conjoint du locataire. Une prolongation sera aussi accordée — un an — lorsque le bailleur a un intérêt, certes, mais pas urgent.

### Respect des voisins: obligatoire!

Parmi les autres nouveautés, citons la possibilité donnée au locataire non seulement d'exiger une réduction du loyer, mais d'y procéder lui-même. Si le bailleur n'est pas d'accord, c'est à lui qu'incomberont les démarches en justice.

D'autres nouveautés, en vrac: le locataire d'un bien de consommation (poste de TV ou de radio, ordinateur) pourra exiger une chose de remplacement lorsque l'objet loué tombe en panne; l'acheteur d'un immeuble n'a pas d'autres droits de donner congé que l'ancien propriétaire; les locataires sont tenus d'avoir des égards pour les voisins d'autres immeubles; le bailleur a l'obligation de protéger le locataire contre les troubles provoqués par des colocataires; le locataire en retard dans le paiement du loyer dispose d'un délai de soixante jours avant la résiliation du contrat, au lieu de trente.

Plusieurs dispositions du contrat de bail prennent un caractère impératif. On ne pourra y déroger qu'en faveur du locataire.

**D. B.**

Dans *24 Heures* du 5 février 1981