

# LE MONDE DU TRAVAIL

---

*Edité par le Mouvement populaire des familles*



Dossier «protection des locataires»



## Initiative

# Un message qui s'est fait attendre!

**LE MONDE  
DU  
TRAVAIL** N°34

Dans la «Feuille fédérale» du 9 août 1976 a enfin paru le message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant l'initiative populaire pour une protection efficace des locataires<sup>1</sup>. Notre patience aura été mise à rude épreuve. L'initiative ayant été déposée le 30 juin 1973, ce message aurait dû paraître en juin 1975 mais, par une décision des Chambres, un délai d'une année supplémentaire fut accordé au Conseil fédéral. C'était un coup dur, mais nous avions fini par l'encaisser. Nous pensions qu'au 30 juin 1976 au plus tard, ce message serait sorti. Il aura fallu attendre à la mi-août pour en prendre connaissance...

Il est vrai que nous savions déjà, depuis quelque temps, les intentions essentielles du Conseil fédéral qui se résument ainsi:

1. Proposer le rejet de l'initiative au peuple et aux cantons.
2. Proposer un contreprojet constitutionnel visant à étendre les dispositions actuelles contre les abus dans le secteur locatif à l'ensemble des communes et non plus à celles souffrant de pénurie de logements.
3. Engager une procédure de révision générale du chapitre sur le bail à loyer du Code des obligations et, dans ce cadre, envisager un renforcement de la protection des locataires contre des résiliations injustifiées.

### Un effort d'objectivité

Le contenu du message confirme les intentions essentielles décrites ci-dessus et qui sont motivées au long des 27 pages de ce document dont la lecture ne manque pas d'intérêt. Le lecteur attentif y trouvera un certain effort d'objectivité, qui faisait totalement défaut dans les nombreux messages qui ont eu trait à la protection des locataires au cours de ces quinze dernières années. On avait été habitué à lire des analyses qui conduisaient toutes à prouver que la situation du logement se normalisait et qu'il était temps de revenir à la libre formation des prix et à l'économie de marché. Ces théories amenèrent la disparition de toutes mesures de protection à la

fin de 1969. Mais un an à peine d'expérience de la liberté retrouvée amena les Chambres à remettre en place une disposition constitutionnelle tant les scandales furent nombreux et les manifestations de rue éloquentes! La preuve avait été apportée que la liberté des propriétaires aboutissait fatalement à des abus criants. Les faits ont démontré la fausseté de ces théories qui ont maintenant été abandonnées.

### Pourtant, rien n'a changé!

Si ces théories ont été abandonnées et si les analyses de la situation sont plus objectives, les conclusions ne changent pas! Le Conseil fédéral continue de croire qu'il suffit d'avoir une procédure de recours contre les hausses de loyer pour éviter les abus et rétablir l'égalité entre bailleurs et locataires. C'est là que nous divergeons totalement, car les trois ans d'application de ces mesures nous ont démontré leur insuffisance à contenir l'inflation des loyers.

Au cours des mois à venir, nous aurons l'occasion d'analyser plus à fond ce message et il nous reste un an pour convaincre les locataires que, sans contrôle, nos loyers continueront inexorablement d'augmenter. Un an, c'est court, mais c'est suffisant si nous savons ne perdre ni un jour, ni une heure.

Jean Queloz.

<sup>1</sup> Ce message peut être commandé au Bureau fédéral des imprimés, 3003 Berne. Il porte le numéro 76.063.

## Dossier «protection des locataires» (1)

# Que se passe-t-il dans les autres pays?

Comme nous l'avons annoncé dans notre dernier numéro, nous reprenons un certain nombre de passages du message du Conseil fédéral relatif à l'initiative pour une protection efficace des locataires du 21 juin 1976. A la page 16, il fait état d'une étude réalisée dans certains pays d'Europe concernant la réglementation existante en matière de loyer. Voici ce que révèle cette étude.

*Parmi les Etats considérés, les Pays-Bas et la Belgique connaissent les interventions les plus étendues de l'Etat en matière de formation des loyers dans la catégorie des logements construits par l'économie privée. Dans ces deux pays, les loyers sont fixés par l'autorité et ne peuvent être augmentés, en principe, que dans la mesure prévue par les autorisations générales accordées par le gouvernement. Aux Pays-Bas, certaines dérogations à l'augmentation des loyers généralement admise, qu'il s'agisse d'un taux d'accroissement plus faible ou d'une hausse plus forte, peuvent être obtenues d'après des «loyers comparatifs». En outre, des différences sont faites selon les régions, aux Pays-Bas, dans l'application du contrôle des loyers. Actuellement, 60 à 70 % des logements, notamment dans les grandes agglomérations, sont soumis au contrôle des loyers.*

*L'Autriche occupe une position intermédiaire: le contrôle exercé sur la formation des loyers des logements terminés sans l'aide de l'Etat après*

*le 1er janvier 1968, a été levé, alors que les logements construits antérieurement continuent d'être soumis au contrôle des autorités compétentes qui appliquent le principe du loyer couvrant les coûts et les charges.*

*Les réglementations qui se rapprochent le plus du système suisse sont celles qu'appliquent la Suède et la République fédérale d'Allemagne. Dans ces deux pays, la libre stipulation du loyer est en principe assurée,*

*mais, sur la proposition d'un service officiel, le loyer peut être soumis à un examen permettant de s'assurer qu'il est équitable. Lors du contrôle, on se réfère surtout aux objets comparables. La Suède connaît une réglementation spéciale, en ce sens que seuls les loyers de logements d'utilité publique peuvent être utilisés comme base de comparaison.*

Comme on le voit, les pays soumis à cette étude ont tous des réglementations plus sévères que celle que nous connaissons. La France et l'Italie sont également dans ce cas. Cette constatation devrait normalement amener le Conseil fédéral à proposer le renforcement des mesures de protection en Suisse et examiner, sous cet angle, les propositions de l'initiative. Au contraire, il ne fait que plaider pour le maintien de ce qui existe et propose le rejet de l'initiative...

Quant à nous, nous prétendons que notre initiative produirait des effets encore meilleurs que ce qui existe dans les autres pays. Et nous le prouverons au cours des mois à venir.

Jean Queloz.



## Dossier «Protection des locataires» (2)

# L'analyse des logements vacants

Nous poursuivons l'étude du message du Conseil fédéral concernant l'initiative populaire «pour une protection efficace des locataires» (voir le No 35, octobre 1976). Il aborde l'analyse du marché du logement dont nous tirons l'extrait suivant:

A la différence de ce que l'on observait en 1971, le marché du logement accuse aujourd'hui un nombre extraordinairement élevé de logements vacants, l'activité dans le domaine de la construction marquant simultanément un recul considérable. Selon les enquêtes de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT), le nombre des logements vacants en Suisse n'a cessé d'augmenter depuis 1972; à la fin de 1975, on comptait environ 51 000 logements inoccupés. Voici un aperçu du nombre des logements vacants:

Logements vacants, en pour-cent du nombre total des logements depuis 1971 dans les communes de plus de 2000 habitants

Années	Grandes villes	Autres villes	Villes au total	Grandes communes rurales	Petites communes rurales	Total
1971	0,07	0,18	0,13	0,42	0,44	0,25
1972	0,13	0,27	0,21	0,45	0,51	0,31
1973	0,21	0,53	0,40	0,89	0,98	0,62
1974	0,41	1,32	0,95	1,48	1,71	1,22
1975	0,80	2,28	1,68	2,65	2,56	2,05

L'analyse du nombre des logements vacants permet de dégager les éléments suivants:

— Il existe de fortes différences entre les régions. C'est surtout aux abords des grandes agglomérations que l'offre de logements est surabondante; dans les centres, les logements à prix abordables continuent à être rares.

— Une grande partie des logements vacants est constituée par des logements nouvellement construits, qui sont très chers. Selon les indications de l'OFIAMT, environ 55 % des logements vacants ont été construits en 1974 et 1975, c'est-à-dire au moment où le taux de renchérissement du coût de la construction était le plus fort. On peut donc tout au plus attendre de ces logements qu'ils exercent une certaine pression sur les prix pratiqués sur le marché des logements nouvellement construits.

— En ce qui concerne les anciens logements vacants, une partie considérable d'entre eux est constituée par des logements devenus vacants à la suite du départ d'ouvriers étrangers et par des logements laissant si fortement à désirer quant à leur entretien et au confort qu'ils ne trouvent plus preneurs.

— Les logements vacants sont en grande partie de petits logements n'entrant pas en ligne de compte pour des familles.

— On estime que 60 % des logements vacants sont des logements en propriété par étage (logements à vendre).

**Nous ne pouvons que nous déclarer d'accord avec cette analyse qui démontre bien l'illusion offerte par les logements vacants. Du fait du coup de frein dans le domaine de la construction, cette réserve serait rapidement absorbée si la conjoncture économique était relancée. C'est donc une situation momentanée, qui ne saurait dicter la politique d'avenir. L'initiative reste donc la solution de l'avenir !**

## Dossier «Protection des locataires» (3)

# Nous voulons un autre contrôle des loyers

Dans son message du 21 juin 1976, le Conseil fédéral consacre un chapitre à l'appréciation des buts de l'initiative. Il s'en prend tout d'abord au contrôle des loyers que l'initiative veut réintroduire, mais il ne se donne pas la peine d'examiner si les textes proposés produiront les mêmes effets négatifs que le contrôle appliqué jusqu'en 1966. Il se contente de rappeler les arguments les plus importants qui ont motivé son abolition et qui, selon lui, sont encore valables aujourd'hui. Il néglige bien sûr de relever les effets positifs de ce même contrôle qui nous a sauvés, durant près de trente ans, de l'inflation des loyers... Examinons les arguments qu'il avance contre un contrôle des loyers.

### 1. Le contrôle a créé un écart entre les loyers des anciens et des nouveaux logements.

*Cet écart serait la conséquence du fait que les loyers des anciens logements ne pouvaient être adaptés de manière conforme aux exigences du marché et totalement à ceux des nouveaux immeubles, ce qui aurait provoqué une sous-occupation des anciens logements. Ce phénomène aurait été préjudiciable aux jeunes ménages et familles nombreuses obligées de s'accommoder des nouveaux logements.*

Ce qui a provoqué cet écart entre

loyers anciens et nouveaux est principalement le fait que le contrôle n'a été appliqué qu'aux immeubles construits avant 1946 alors que ceux construits après ont pu librement atteindre des sommets vertigineux. Ce fait ne se reproduira plus avec notre initiative qui soumet à autorisation les loyers des anciens comme des nouveaux immeubles. Les nouveaux seront toujours un peu plus chers que les anciens, mais les loyers seront «justes» et non le résultat de la spéculation. En effet, l'initiative précise que «pour les immeubles neufs, les loyers sont calculés sur la base du coût de revient;

les coûts exagérés ne sont pas pris en considération.» Ce qui revient à dire que celui qui aura acheté un terrain trop cher, ne pourra exiger la rentabilisation de ses investissements dépassant le prix qu'il aurait normalement dû payer. Cette impossibilité de rentabiliser des prix excessifs sera un frein efficace contre la spéculation sur les terrains.

### 2. Le contrôle empêche les augmentations de loyers à la suite de vente et de revente des immeubles.

*Le contrôle empêchant d'adapter le rendement des anciens immeubles au renchérissement inciterait les propriétaires à vendre leurs immeubles. Comme la vente provoque toujours un bénéfice, le nouvel acquéreur voudra récupérer sa dépense en augmentant les loyers. Les loyers des immeubles vendus plusieurs fois seront donc plus élevés que ceux des immeubles restés dans les mêmes mains.*

Le phénomène relaté ici est bien connu des locataires qui ont observé les manœuvres des milieux immobiliers et financiers visant à détourner le contrôle des loyers. On se souvient de certains immeubles vendus plusieurs fois à des sociétés anonymes portant des noms différents, mais derrière lesquelles se cachaient les mêmes hommes. A chaque opération correspondait un prix plus élevé et, par conséquent, des hausses autorisées de loyers!

Notre initiative ne veut pas voir la répétition de semblables manœuvres. Elle précise que «en cas de changement de main (vente) 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». En clair, cela veut dire que les loyers ne pourront être adaptés à n'importe quel prix payé pour un immeuble. Si ce dernier a été payé plus cher que la valeur de rendement d'immeubles comparables, la différence ne sera pas rentabilisée. Cette valeur de rendement sera celle des immeubles soumis au contrôle. Tout acquéreur d'un nouvel immeuble devra par conséquent s'informer par avance des possibilités qu'il aura de rentabiliser son investissement, faute de quoi il risquera de faire une bien mauvaise affaire...

Notre initiative empêchera donc la spéculation sur les terrains, mais aussi celle sur les immeubles construits.

Dans notre prochain numéro, nous examinerons les autres arguments avancés par le Conseil fédéral, mais à ce point de notre analyse on se rend nettement compte que le Conseil fédéral voudrait mettre sur le dos de notre initiative les défauts qui étaient ceux du contrôle tel qu'il était appliqué pendant et après la guerre. Il a seulement oublié que nous avions tiré nous-mêmes les leçons des expériences faites. Mais peut-être n'a-t-il pas voulu le voir... **Jean Queloz.**

## Au secours des bailleurs!...

Lors de l'émission «Table ouverte», de la Télévision suisse romande, du 21 novembre, consacrée à la baisse des loyers consécutive à la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire, les représentants des milieux immobiliers ont déployé de grands efforts verbeux pour tenter de prouver que le rendement des placements immobiliers est si faible qu'il rend impossible une baisse des loyers...

Emus par une telle situation, «Monde du Travail» ouvre une souscription pour venir en aide aux sociétés immobilières qui, malgré des loyers doublés en dix ans n'ont fait, paraît-il, aucun bénéfice.

Nous ne doutons pas que tous les locataires de ce pays seront sensibles à cet appel...

Par avance merci!

Dossier «Protection des locataires» (4)

# Nous voulons un rendement équitable

Poursuivant sa critique de l'initiative «pour une protection efficace des locataires», le message du Conseil fédéral a avancé quatre arguments. Nous avons analysé les deux premiers dans notre dernier numéro et nous nous arrêterons aujourd'hui sur les deux derniers.

«La procédure à suivre pour obtenir l'autorisation d'augmenter des loyers exige un appareil administratif coûteux et lourd. Notamment en ce qui concerne les anciens logements, la

seule fixation du loyer de base entraîne de sérieuses complications. Comme il n'est plus possible, dans la plupart des cas, de reconstituer dans le passé l'évolution des coûts, les loyers de base doivent être fixés d'après des estimations uniques ou périodiques de la valeur de rendement usuelle dans la localité.»

Cet argument nous confirme dans ce que nous avons déjà affirmé précédemment, c'est-à-dire que le Conseil fédéral ne s'est pas donné la peine

d'étudier attentivement le texte de notre initiative et reste fixé sur l'ancien contrôle des loyers. Il ne s'agit en effet nullement, au départ, de fixer un loyer de base et encore moins de le déterminer sur des comparaisons de valeur de rendement usuelles dans la localité. Le texte proposé dit en effet: «Une autorisation (de hausser les loyers) ne peut être accordée que si les comptes de l'immeuble apportent la preuve que le rendement locatif n'assure pas une rentabilité équitable des fonds propres, ni la couverture des charges effectives.»

Appliquer une telle règle ne requiert ni une armée de fonctionnaires ni des calculs d'apothicaire. Il s'agit simplement de déterminer la part des fonds propres et les charges effectives et d'accorder aux premiers un rendement équitable et la couverture des secondes, y compris celles d'entretien.

## Mais quel rendement équitable?

Sa détermination nous promet de belles batailles au niveau de la législation d'application. On peut s'attendre en effet que les défenseurs de

la loi du profit maximum vont tenter de fixer un rendement aussi haut que possible, sans tenir compte bien sûr de la plus-value foncière. Sur ce point, nous nous montrerons intraitables. Si nous sommes partisans d'un rendement équitable qui doit encourager les investissements dans la construction de logements, nous n'accepterons pas qu'on ignore délibérément le phénomène de la plus-value foncière qui veut que l'immeuble prenne d'autant plus de valeur que le pouvoir d'achat de la monnaie en perd. Fixer un rendement immobilier comparable à l'intérêt de l'épargne et y ajouter la plus-value foncière c'est vouloir le beurre et l'argent du beurre. Un rendement équitable, oui, un rendement spéculatif, non!

## On ne construira plus!

C'est le dernier argument du Conseil fédéral qui s'exprime en ces termes: «Le contrôle des loyers risque de se répercuter défavorablement sur le volume de production de l'industrie de la construction. Tel pourrait être le cas si des maîtres de l'ouvrage et leurs bailleurs de fonds renonçaient à réa-

liser leurs projets de construction de logements du fait que des entraves inhérentes au contrôle des loyers viendraient s'ajouter au risque de l'investissement.»

L'argument n'est pas sans valeur. Avec le système que nous préconisons, il est évident que les aventuriers immobiliers ne se lanceront plus dans les opérations qui ont fait la fortune d'un grand nombre et la déconfiture de certains autres, qui sont en train de méditer sur les conséquences pénales de leurs aventures... Les scandales immobiliers ont été assez nombreux et les locataires les ont payés suffisamment cher pour que personne ne regrette cette foire d'empoigne qu'est devenu le secteur immobilier.

Par contre, dans le système que nous proposons, le particulier, la société anonyme, la compagnie d'assurances, le fonds de placement ou de prévoyance qui voudra investir dans l'immobilier y trouvera toujours son compte grâce au rendement équitable des fonds propres qui lui sera garanti.

Notre initiative ne veut pas la mort du propriétaire, mais celle de l'injustice et de l'iniquité. **Jean Queloz.**

## Dossier «Protection des locataires» (5)

# La résiliation du bail

Jusqu'ici, nous nous sommes particulièrement arrêtés sur l'aspect de protection en matière de loyer. Il nous faut ouvrir le chapitre de la protection contre les résiliations. Le message du Conseil fédéral y consacre des pages intéressantes, comme celles relatives aux législations en vigueur dans cinq pays européens. Il est seulement dommage que des pays comme la France, l'Italie ou la Grande-Bretagne n'aient pas été jugés dignes d'être étudiés... Voyons au moins ce qu'il en est des pays examinés.

Aux Pays-Bas et en Autriche, la résiliation ne peut être prononcée que par le juge dans des circonstances bien définies par la loi, avant tout en cas de violation grave du contrat par le locataire et lorsque le bailleur a lui-même besoin du logement. Cette réglementation étendue ne s'applique, il est vrai, qu'aux catégories de logements soumis au contrôle des loyers (50% aux Pays-Bas, environ 60 à 70% du nombre total des logements, surtout dans les grandes villes; en Autriche, tous les logements dont la construction a été achevée avant 1968). Pour ce qui est des logements non soumis au contrôle des loyers, les Pays-Bas donnent au juge, appelé à apprécier les intérêts réciproques du bailleur et du locataire, la possibilité de prolonger le bail à loyer.

En Belgique, seuls les locataires de

logements à loyer modéré bénéficient de la protection contre les résiliations. Le congé ne peut être donné que pour les motifs prévus par la loi. Celle-ci mentionne la violation du contrat, l'usage du logement requis par le bailleur ainsi que la transformation ou la démolition de l'objet loué.

En Suède et en République fédérale d'Allemagne, la protection contre les résiliations, qui est partie intégrante du droit ordinaire en matière de baux à loyer, s'applique de manière uniforme à tous les objets loués. Les deux pays ont institué une procédure de contestation analogue à la réglementation suisse. Toutefois, en Suède et en République fédérale d'Allemagne, le bailleur doit prouver en principe qu'il a un intérêt légitime à la résiliation, faute de quoi celle-ci est annulée sur demande du locataire.

Sont notamment reconnus comme intérêt légitime la violation grave du contrat par le locataire, l'usage du logement requis par le bailleur et la démolition de l'objet loué. En République fédérale d'Allemagne, la résiliation est facilitée lorsque le bailleur fait ménage commun avec le locataire; dans ce cas, le bailleur n'est pas tenu de motiver le congé.

Ces réglementations mettent l'accent sur l'obligation imposée au bailleur de motiver la résiliation en justifiant de son intérêt légitime et sur la faculté reconnue à une autorité judiciaire ou administrative d'annuler le congé donné abusivement. Même si le champ d'application ne s'étend pas à tous les logements et locaux commerciaux, ces réglementations sont plus efficaces que la nôtre. Chez nous, le bailleur n'a nulle obligation de justifier ou même motiver la résiliation du bail d'un locataire. Il lui suffit de respecter l'échéance et le délai d'avertissement. Même si cette résiliation est totalement injustifiée ou procède d'une basse vengeance à la suite d'un litige, aucune autorité ne peut l'annuler. Seule une prolongation du bail peut être demandée par le locataire afin d'avoir le temps de trouver autre chose. Et dans cette demande, il doit encore faire la preuve que la résiliation reçue a, pour lui et sa famille, des conséquences pénibles.

Il y a, dans ce domaine, de profondes lacunes et nous examinerons dans quelle mesure notre initiative veut les combler.

Jean Queloz.

## Souscription «Logement 77»

Ce titre à lui seul en dit suffisamment long à nos lecteurs et amis qui mènent avec nous, depuis des années, ce combat incessant pour l'obtention d'une justice concernant ce bien de première nécessité qu'est le logement.

Cette année sera un des points culminants dans ce long chemin. Elle sera en effet celle de la votation de l'initiative **Pour une protection efficace des locataires**. Nous serons tous, dans la mesure de nos possibilités, appelés à nous engager sur le terrain pour sa défense.

Mais qui dit action dit forcément moyens financiers. Car même avec toute l'imagination possible, que nous ne manquerons pas de déployer, un minimum de finance est indispensable, et lorsqu'on dit minimum, dans le cadre d'une telle action, il faut savoir à titre d'exemple que celle menée pour le **Droit au logement** a coûté près de 250 000 fr.; on était en 1970...

Nous sommes conscients que pour nos milieux l'effort est d'importance.

Nous savons aussi par expérience que les petits ruisseaux forment de grandes rivières et que nous avons toujours pu trouver dans ces moments importants les fonds nécessaires. Dès aujourd'hui, nous ouvrons donc une souscription «Logement 77». Sa situation sera donnée au fil des mois dans les colonnes de notre journal.

Merci de votre contribution !

**Mouvement populaire des familles  
Fonds Logement  
Lausanne  
CCP 10-219 61**

Des bulletins de versements peuvent être obtenus au secrétariat du MPF, rue Etienne-Dumont 1, 1204 Genève.

## Dossier «Protection des locataires» (6)

# Plus de «mises à la porte»!

«Le congé donné par le bailleur sans justes motifs est annulé; s'il est justifié, mais entraîne des conséquences pénibles pour le preneur, le terme de la résiliation peut être différé ou le congé 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.»

Tel est le 4<sup>e</sup> alinéa de l'initiative «pour une protection efficace des locataires»<sup>1</sup>. Il fait apparaître la volonté de ses auteurs de ne pas permettre au législateur d'élaborer une loi d'application qui pourrait être détournée dans certaines circonstances.

### Le droit au logement

Cet alinéa crée un certain «droit au logement» en ce sens que, pour être délogé, le locataire doit avoir donné lieu à des plaintes fondées ou que le

bailleur puisse faire valoir un intérêt plus grand que celui du locataire. En d'autres termes, c'est le renversement radical de la situation actuelle.

La législation actuelle prétend, faussement, mettre les parties au contrat sur un plan d'égalité. Chacune, dans certaines circonstances, peut résilier le bail avant son échéance. Si ces circonstances n'existent pas, chacune est seulement tenue de respecter le bail jusqu'à son échéance et de le résilier dans les formes légales prescrites. Le seul avantage offert au locataire est de requérir une prolongation du délai pour avoir le temps matériel de trouver un autre logement, un autre local commercial ou un autre fermage. Dans la réalité, cette égalité n'est qu'apparente, comme le reconnaît clairement le Conseil fédéral dans son message:

«Il faut tenir compte du fait que les intérêts des parties au contrat de bail divergent; alors que, pour le bailleur, les intérêts financiers priment, le logement constitue un besoin

vital pour le locataire. En sus des frais considérables et des soucis qu'il entraîne, un déménagement pose souvent des problèmes humains au locataire et à sa famille, à cause des changements qu'il apporte sur le plan des conditions de vie. En raison de ces intérêts opposés, il y a, indépendamment de la situation momentanée qui règne sur le marché du logement, un déséquilibre permanent dans le rapport de force entre les parties contractantes, ce qui exige des mesures de politique sociale en faveur du plus faible.» (Message du Conseil fédéral, p. 27.)

### Il faut aller plus loin que les mesures sociales

Si l'on peut se déclarer d'accord avec la constatation du Conseil fédéral, nous pensons, quant à nous, qu'il faut aller plus loin. On pourrait en effet penser que les mesures actuellement en vigueur, qui permettent au locataire résilié d'obtenir une prolongation de son bail, suffisent à protéger le plus faible. Or, il n'en est rien. Partir plus tard ne change rien aux rigueurs d'un déménagement. Ce que veut l'initiative, c'est que le droit de rester dans l'appartement soit reconnu au locataire et sa famille et que seules des raisons impératives puissent déroger à ce droit.

Dans les mesures qu'elle préconise, l'initiative introduit la notion de droit au logement et nous examinerons, dans notre prochain numéro, comment elle entend y parvenir.

Jean Queloz.

<sup>1</sup> Voir les numéros 34 à 39.

LE MONDE  
DU  
TRAVAIL N°40



# Pas de congé sans justes motifs

Les législations de tous les pays qui nous entourent prévoient, pour tous les logements ou une grande partie d'entre eux, une protection des locataires contre des résiliations injustifiées. Elles fixent que le congé peut être annulé par l'autorité compétente s'il n'est pas fondé sur de justes motifs. Cela est normal et doit être introduit (ou plutôt réintroduit puisque c'était la règle sous le contrôle et la surveillance des loyers) dans notre pays également.

Quels peuvent être ces «justes motifs»? Chacun conviendra qu'on ne pourrait contraindre un propriétaire à garder un locataire qui, par mauvaise volonté manifeste, ne payerait pas son loyer durant plusieurs mois, causerait d'importantes perturbations dans l'immeuble et continuerait à se conduire de façon inconvenante à l'égard de ses voisins malgré des avertissements répétés, ou encore ferait courir à l'immeuble des dangers de dégradation qu'il serait incapable de réparer à ses frais. A ces motifs concernant la conduite du locataire, il faut ajouter le besoin que pourrait avoir le propriétaire d'occuper les locaux, pour autant qu'il n'ait pas causé lui-même le besoin par un acte spéculatif.

Toutefois, un congé justifié par l'un des motifs ci-dessus pourrait tout de même être annulé ou une prolongation de bail pourrait être accordée s'il entraînait des conséquences trop pénibles pour le locataire ou sa famille. C'est ici que l'on retrouve la notion de droit au logement dont nous parlions dans notre dernier numéro. Jusqu'ici, il suffisait que le droit du propriétaire soit prouvé pour que le locataire doive céder le pas devant ce droit, quelles que soient les conséquences pour lui et sa famille. A l'avenir, l'autorité chargée de statuer devra tenir compte des conséquences pénibles pour le locataire, même si le droit du propriétaire est prouvé. Congédier une famille à revenu modeste de quatre enfants ou une personne âgée pour loger le fils du propriétaire qui veut disposer d'une garçonnière ne sera plus possible et ce ne sera que justice.

## Il faut tout prévoir

Les auteurs de l'initiative auraient pu se satisfaire de l'énoncé des règles dont nous venons de parler, mais ils connaissaient trop les réalités pour s'en contenter. Ils ont donc fixé que ces règles s'appliquent même en cas de vente, de transformation ou de démolition de la chose louée et notamment lorsque l'appartement du locataire est vendu en propriété par étage. On sait en effet que, selon le Code des obligations, la vente de la chose louée rompt le bail signé entre le vendeur et son locataire et que ce dernier ne peut qu'engager une procédure en dommages et intérêts contre son bailleur si le nouvel acquéreur lui résilie son bail. Une fois encore, on voit que le droit du propriétaire prime largement celui du locataire et qu'il s'agit d'établir un équilibre qui n'existe pas présentement.

N'y aura-t-il donc plus de résiliation possible dans ces circonstances? Bien sûr que oui, mais si le congé reçu a des conséquences pénibles pour le locataire sans que l'intérêt du bailleur soit trop lésé, le congé pourra être annulé ou le terme de la résiliation être différé dans le temps.

Les congés donnés pour cause de démolition de la chose louée devront être examinés selon les mêmes règles. Il est en effet trop facile de laisser un immeuble se dégrader pour un jour le démolir et jeter tous ses occupants dehors. En acquérant un immeuble, un propriétaire prend une responsabilité à l'égard de ceux qui l'occupent et il ne peut impunément en disposer à sa guise. Il en est de même s'il veut le transformer.

En conclusion, l'initiative veut une véritable protection des locataires contre des résiliations injustifiées et elle changera profondément les rapports propriétaires—locataires. Les droits des uns et des autres seront mis sur un pied d'égalité. **Jean Queloz.**

(Voir les numéros 34 à 40.)

## Dossier «Protection des locataires» (8)

# Un contreprojet qui n'en est pas un!

Comme chacun sait, la majorité de l'Assemblée fédérale a décidé d'opposer un contreprojet à l'initiative pour une protection efficace des locataires. Le peuple devra donc choisir entre l'une ou l'autre de ces propositions et il nous faut donc examiner ce que contient ce contreprojet.

Rappelons tout d'abord qu'une initiative est généralement audacieuse dans ses buts, car elle correspond à l'opinion d'un groupe de la population. Il est extrêmement rare que le Parlement soutienne une initiative, mais s'il estime qu'elle va trop loin à ses yeux, il lui oppose un contreprojet qui va dans le même sens, mais moins loin qu'elle.

### Un «faux» contreprojet

Dans le cas particulier, on s'aperçoit que le Parlement ne fait aucun pas dans la direction voulue par l'initiative, ce qui nous amène à affirmer qu'elle n'est qu'une manœuvre politique pour la faire échouer. Nous appuyons cette affirmation sur les faits suivants:

1) Le 5 mars 1972, le peuple et les cantons ont introduit dans la Constitution fédérale un article 34 septies, 2e alinéa, qui dit:

«La Confédération légifère pour protéger les locataires contre des loyers abusifs et d'autres prétentions des bailleurs. Ces mesures ne seront applicables que dans les localités souffrant de pénurie.»

2) Sur la base de cette disposition constitutionnelle, le Parlement a mis en place l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus locatifs. Dès que les organisations de locataires eurent connaissance du contenu de cet arrêté, elles ont fait savoir qu'elles le jugeaient insuffisant pour empêcher vraiment les abus. Elles ont attendu qu'il ait produit ses effets durant six mois, pour le juger en toute connaissance de cause. Les faits leur ayant donné raison, elles ont lancé l'initiative.

3) Bien entendu, cette initiative va beaucoup plus loin que l'article constitutionnel actuel, mais le contreprojet

n'améliore en rien ce dernier. Il se contente de supprimer la deuxième phrase limitant l'application des mesures aux seules localités souffrant de pénurie. Il vise donc à étendre cette insuffisante protection à l'ensemble du pays.

4) Cette modification est un trompe-l'œil dans la mesure où elle propose ce qui est déjà une réalité depuis 1972 grâce à l'arrêté sur la surveillance des prix qui a rendu ces mesures applicables sur l'ensemble du territoire, jusqu'en 1979 en tout cas.

Cette brève analyse démontre, à tout esprit objectif, que ce contreprojet n'apporte rien aux locataires et apparaît nettement comme une manœuvre tactique visant à rendre plus difficile une victoire de l'initiative. On sait en effet que les partisans d'une protection des locataires se diviseront en deux camps: l'un appuyant l'initiative et l'autre le contreprojet. Or, comme il faut que l'une ou l'autre des propositions recueille la double majorité des votants et des cantons pour l'emporter, c'est une opération très difficile, compte tenu de ceux qui voteront deux fois non.

Quelle que soit la difficulté, les promoteurs de l'initiative ont décidé de la défendre jusqu'au bout, car un retrait aurait été une trahison. Ils peuvent compter sur l'appui de tous les locataires qui savent bien que cette initiative renferme toutes leurs espérances.

Jean Queloz.

25 septembre 1977

## Jour «J» des locataires!

Le sort en est jeté! Le Parlement a décidé de proposer au peuple de rejeter l'initiative «Pour une protection efficace des locataires» et de lui recommander d'appuyer le contreprojet «bidon» qui lui est opposé. Il nous reste donc un peu plus de cinq mois pour cette grande bataille qui se situe exactement sept ans après celle du «Droit au logement». Déjà des comités d'action sont en place en Suisse alémanique, romande et tessinoise et des contacts seront pris ces prochaines semaines pour former des comités d'action cantonaux. Un autocollant sera proposé à tous les membres du mouvement et des organisations de locataires et de fermiers. Ce sera le premier moyen d'action. D'autres suivront. C'est le grand branle-bas de combat! Le Parlement a dit «non»... les locataires diront «OUI»!

## Dossier «Protection des locataires» (9)

# Le camp des partisans s'élargit

A moins de trois mois de la votation du 25 septembre, les associations professionnelles, syndicales, politiques ou d'utilité publique commencent à se déterminer au sujet de l'initiative pour une protection efficace des locataires. Après les partis de gauche (socialiste et POP) c'est l'Alliance des Indépendants, section vaudoise, qui vient d'annoncer son appui, décidé à l'unanimité de son assemblée générale. Parmi les organisations syndicales, le Cartel syndical vaudois, la Fédération interprofessionnelle des salariés et la Fédération chrétienne des ouvriers de la métallurgie et de l'horlogerie (FCOM suisse) nous ont également annoncé leur appui. La Fédération romande des consommatrices (FRC) a pris une position identique tandis que plusieurs sections cantonales des syndicats chrétiens et USS s'annoncent dans les comités d'action cantonaux. Dans les jours qui viennent, d'autres organisations se détermineront et c'est avec intérêt et impatience que nous attendons leur adhésion.

### Et les associations de commerçants ?

Dans beaucoup d'associations de commerçants et d'artisans, de grands débats ont lieu. C'est que les commerçants découvrent que l'initiative les concerne au même titre que les locataires ou les fermiers et qu'elle pourrait résoudre les graves difficultés dans lesquelles ils se débattent.

Ces difficultés sont peu connues des locataires de logements qui croient souvent que les commerçants et artisans sont à l'abri des abus. C'est une profonde erreur. Durant les années de haute conjoncture, les loyers des locaux commerciaux ont augmenté souvent dans des proportions plus fortes que ceux des appartements. Le chiffre d'affaires progressant lui aussi, ils ont accepté ces hausses sans sourciller. Mais depuis que la récession a fait son apparition, les chiffres d'affaires ont chuté vertigineusement pour certains et ils se trouvent étranglés par des loyers qui deviennent insupportables.

### Des résiliations dramatiques

Nous avons en mémoire la situation de cet épicier d'un quartier lausannois qui s'est vu résilier le bail de son magasin parce que le propriétaire voulait transformer son immeuble et changer de commerce. Il avait 60 ans lorsqu'il a dû fermer boutique. Que faire à cet âge ? Arrêter de travailler ? Il n'avait pu réaliser une fortune avec son petit commerce et ne pouvait donc vivre sans travailler. Trouver du travail dans une entreprise ? Qui veut un homme de 60 ans qui avait toujours été son maître ? La situation était dramatique et, bien malgré lui, il a dû se résoudre à prendre un emploi très modeste chez une connaissance qui a eu pitié de lui. Et comme son commerce n'a pas été repris par un autre, il a perdu le fruit de 40 ans de travail.

### L'initiative évitera de telles situations

Ce cas n'est pas unique et nous pourrions en citer d'autres. Il ne fait aucun doute que notre initiative aurait évité le drame de cet épicier, car l'autorité compétente n'aurait pas admis comme justifiés les motifs uniquement financiers du propriétaire. Elle aurait admis que les conséquences de cette résiliation étaient par trop pénibles et aurait annulé purement et simplement cette résiliation.

Les commerçants doivent comprendre qu'ils doivent passer dans le camp des partisans de l'initiative. Espérons pour eux et pour nous, qu'ils le comprennent avant le 25 septembre !

Jean Queloz.

## 17 septembre 1977 Journée nationale des locataires !

Dans sa dernière séance, le Comité d'action suisse pour une protection efficace des locataires a décidé de faire de la journée du 17 septembre une «Journée nationale des locataires».

A huit jours de la votation du 25 septembre sur notre initiative, les locataires de tout le pays sont invités à se retrouver, dans leurs quartiers, leurs villes ou villages, sur les collines environnantes, autour de feux de bois ou de tables dressées sur les places, pour fraterniser avec les fermiers et exprimer publiquement leur volonté de voir triompher leur cause.

Ce sera la grande journée préparatoire à celle du 25 septembre. Les sections du MPF et des associations de locataires recevront des conseils, suggestions et directives pour réaliser ces festivités.

Dès maintenant, réservez votre samedi 17 septembre pour la journée nationale des locataires !