

Votations fédérales  
des 24-25 septembre 1977



**Initiative populaire  
pour une protection efficace  
des locataires et fermiers**

# **DES FAITS DES CHIFFRES DES ARGUMENTS**

Edition :  
Comité d'action romand  
en faveur de l'initiative  
Rue de la Borde 28bis  
1018 Lausanne  
Tél. 021 37 12 12

Cette initiative a été déposée le 30 juin 1973, appuyée par 142'190 signatures variables. Elle demande le remplacement du 2ème alinéa de l'article 34 septies de la constitution fédérale, par un nouvel article 31 sexies. En voici la teneur :

Article 31 sexies  
-----

<sup>1</sup> La Confédération édicte des dispositions sur les loyers immobiliers et sur la protection des locataires contre les résiliations injustifiées et les prétentions abusives.

<sup>2</sup> Les loyers immobiliers ne peuvent pas être augmentés sans autorisation, même lors d'un changement de propriétaire ou de locataire. L'autorisation ne peut être accordée que si les comptes apportent la preuve que le rendement locatif de l'immeuble n'assure pas une rentabilité équitable des fonds propres ni 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

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

Le texte français est déterminant. L'initiative était pourvue d'une clause de retrait, mais cette dernière n'a pas été utilisée. Elle sera soumise au vote du peuple et des cantons les 24 et 25 septembre, en même temps que le contreprojet de l'Assemblée fédérale qui lui est opposé.

Elle a été lancée par le Comité d'action suisse pour une protection efficace des locataires qui regroupe : l'Union suisse des locataires - la Fédération romande et la Fédération tessinoise des locataires - le Mouvement populaire des familles et l'Association suisse des fermiers.

Le président du Comité d'action est Me Walter ZAEHNER, Weisse Gasse 15, 4051 Bâle  
Le vice-président est Me. Bernard ZIEGLER, Promenade St. Antoine 20, 1204 Genève  
Le secrétariat du Comité d'action romand est à : rue de la Borde 28 bis, 1018  
Lausanne. Téléphone : 021 37 12 12

Compte: de chèques : LAUSANNE 10 - 97 93

## S O M M A I R E

- 1) LES "ANNEES FOLLES" DE L'IMMOBILIER  
-----
  - 1.1. L'évolution des loyers
  - 1.2. L'évolution dans le domaine des résiliations
  - 1.3. La situation particulière des fermiers et commerçants
  
- 2) L'INSUFFISANCE DES MESURES ACTUELLES DE PROTECTION  
-----
  - 2.1. L'arrêté fédéral du 30.6.1972 contre les abus locatifs
  - 2.2. Un système qui ne fonctionne pas et ne donne pas de résultats
  - 2.3. L'insuffisance de la protection contre les résiliations
  
- 3) UN CONTRE-PROJET QUI N'APPORTE RIEN  
-----
  - 3.1. Il consacre un état de fait
  - 3.2. Il divise les partisans d'une protection
  - 3.3. Les promesses du Conseil fédéral sont gratuites
  
- 4) CE QUE VEUT NOTRE INITIATIVE  
-----
  - 4.1. Tous les loyers immobiliers sont soumis au contrôle
  - 4.2. La protection dans le domaine des loyers
  - 4.3. La protection contre les résiliations
  - 4.4. A situations exceptionnelles = solutions exceptionnelles
  - 4.5. En cas de vente, transformation ou démolition de l'immeuble
  
- 5) CETTE INITIATIVE EST-ELLE ENCORE D'ACTUALITE ?  
-----
  - 5.1. Quels logements sont vacants ?
  - 5.2. Quels loyers baissent ?
  - 5.3. Les nouvelles dispositions légales
  
- 6) REPONSES A QUELQUES CRITIQUES  
-----
  
- 7) RESUME ET CONCLUSIONS  
-----
  
- 8) ANNEXES : DES FAITS, DES CHIFFRES  
-----

1. LES "ANNEES FOLLES" DE L'IMMOBILIER

---

1.1. L'évolution des loyers

Les années 1960 à 1975 peuvent être qualifiées " d'années folles de l'immobilier." Elles ont été marquées par une série de records qui resteront imbattus longtemps encore :

- spéculation effrénée sur les terrains, dont les prix ont atteint des niveaux que personne n'aurait pu prévoir;
- pénurie de logements endémique, qu'une construction anarchique ne parvenait pas à résorber. On a construit n'importe quoi, n'importe où, à n'importe quel prix, étant persuadé que tout se louerait sans difficulté, tant était forte la demande. (voir statistiques)
- inflation galopante, dont les loyers furent le principal moteur jusqu'en 1973. ( voir statistiques)

Au cours de ces années, quelle fut la situation des locataires ?

La recherche d'un logement a été et est encore un véritable cauchemar. Après avoir vainement cherché durant des mois, la nécessité de se loger dicte sa loi. On prend ce qui est libre ou ce qu'on veut bien nous accorder. Dans la plupart des cas, seuls les appartements des immeubles neufs sont offerts, mais les loyers sont tels que bien des épouses devront reprendre une activité professionnelle, avec toutes les conséquences que cela peut avoir sur leur santé et l'éducation des enfants en bas âge.

Ceux qui, enfin, ont trouvé un logement, étaient et sont encore considérés par les gérants ou propriétaires comme des "privilegiés" qui doivent leur manifester une grande reconnaissance pour l'honneur qui leur a été fait d'avoir été choisis parmi des dizaines d'autres candidats...

Bien entendu, ceux qui étaient et sont logés convenablement, vivent dans la crainte perpétuelle de perdre ce logement...

Dans ces conditions, les bailleurs - et notamment les grandes régies - ont profité sans vergogne de leur position de force pour imposer à leurs locataires non seulement des hausses de loyers importantes, successives et répétées mais toutes sortes d'autres prétentions ou vexations. (voir "abus de pouvoir" )

Comment s'étonner dès lors que, durant ces années, les loyers aient progressé dans des proportions plus qu'alarmantes :

- de 1960 à 1966 : ils ont progressé de 38,5 %
- de 1966 à 1977, : ils ont progressé de 105 %
- soit au total une progression de 143,5 % en 17 ans, alors que, durant cette même période, l'indice général des prix n'a progressé que de 90 % (voir statistiques)

## 1.2. Evolution dans le domaine des résiliations

Sous le contrôle et la surveillance des loyers (1939/1970) toute résiliation de bail injustifiée pouvait être annulée par l'autorité compétente et le bail reconduit pour une période indéterminée. C'est d'ailleurs, entre autre, le retour à ce système qu'a demandé notre initiative.

Cette protection a malheureusement pris fin le 19 décembre 1970 en même temps que le régime de surveillance des loyers. Elle a été remplacée par la modification de l'article 267 du code des obligations qui introduit la possibilité, pour l'autorité judiciaire, de prolonger le bail du locataire résilié si ce congé a des conséquences pénibles pour lui et sa famille.

Ce nouveau régime a singulièrement amoindri la situation du locataire qui ne peut espérer qu'un sursis, souvent alléatoire - comme le prouvent certains jugements de tribunaux qui refusent la prolongation - pour tenter de se reloger.

Cette situation a été particulièrement préjudiciable aux personnes âgées et aux familles de condition modeste qui, les unes et les autres, ont de très grandes difficultés à retrouver un logement dont le loyer et la grandeur soient en rapport avec leurs possibilités financières et leurs besoins.

Dans le cas des personnes âgées, les difficultés dont nous venons de parler s'aggravent encore du fait que, après des années vécues dans un immeuble et un quartier déterminés, un déménagement provoque un déracinement entraînant des perturbations d'ordre moral et psychique extrêmement graves. Sans vouloir dramatiser, nous devons à la vérité de dire que, dans certains cas, des personnes âgées n'ont pas survécu à ce déracinement. Mais de cela, les propriétaires et régisseurs se moquent éperdument !

## 1.3. La situation particulière des fermiers, commerçants et artisans

S'agissant des locaux commerciaux et des fermages - agricoles ou non - la situation juridique est la même que pour les locataires de logements. Selon la législation de 1970, ils ne peuvent, eux aussi, espérer qu'un sursis pour trouver d'autres locaux ou d'autres domaines si leur bail est résilié. Ce sursis est seulement un peu plus long que pour les logements.

Mais les conséquences d'une résiliation pour un fermier, un commerçant ou artisan peuvent être plus dramatiques encore que pour un locataire de logement. Il s'agit de la perte d'un instrument de travail, perte qui peut le conduire à la ruine ou, en tout cas, l'amener à liquider un commerce, une industrie ou un domaine dans des conditions très difficiles et à se recycler dans une autre profession, lorsque l'âge et la santé le permettent. (voir pages spéciales sur les fermiers agricoles)

En résumé, on peut affirmer que si les 15 dernières années ont été les "années folles" des promoteurs et propriétaires immobiliers, elles ont été des années dramatiques pour les locataires et fermiers.

2. L'INSUFFISANCE DES MESURES ACTUELLES

2.1. L'arrêté fédéral du 30.6.72 contre les abus locatifs

Face à la situation que nous venons de décrire, on pourrait penser que les locataires et fermiers ont été laissés sans défense contre les prétentions des bailleurs. Ce n'est pas le cas mais, comme nous allons le voir, les mesures en place n'ont rien pu empêcher.

Devant la multiplication des manifestations de rue qui se sont tenues dans les grandes villes durant l'année 1971 et le début de 1972, les autorités fédérales ont pris peur et, de toute urgence, ont proposé un nouvel article constitutionnel donnant la compétence à la Confédération de légiférer pour protéger les locataires contre des loyers abusifs et d'autres prétentions des bailleurs. Cet article constitutionnel a été adopté par le peuple, à une très forte majorité, le 5 mars 1972. Immédiatement après ce vote populaire, le Conseil fédéral a proposé un arrêté fédéral urgent qui est entré en vigueur le 7 juillet 1972 et qui est venu à échéance le 7 juillet 1977.

Quelles sont les caractéristiques du système mis en place ? Il peut se décrire en quelques mots :

1. Les loyers ne sont plus soumis à un contrôle ou une surveillance quelconque des autorités communales ou cantonales
2. Le propriétaire a la faculté de signifier des hausses de loyer en utilisant une formule officielle, en respectant l'échéance du bail ainsi que son délai de résiliation
3. Si le locataire estime cette hausse abusive, il doit recourir à la commission de conciliation de sa région, dans les 30 jours dès réception de la notification
4. Si la conciliation échoue et que le locataire maintient sa contestation, le conflit peut être porté, par le propriétaire, devant l'autorité judiciaire compétente. Il s'agit dès lors d'un procès en bonne et due forme
5. Une résiliation du bail pendant la procédure est nulle et si le propriétaire renonce à ouvrir action ou succombe dans la procédure judiciaire, une résiliation dans les deux ans qui suivent est interdite. Par contre, si le locataire perd son procès, il peut être résilié pour la prochaine échéance de son bail.

Ce système semble, théoriquement, devoir fonctionner à satisfaction. Pourtant il n'en est rien. Pourquoi ?

C'est ce que nous allons tenter de démontrer.

## 2.2. Un système qui ne fonctionne pas et ne donne pas de résultats

La principale raison du non fonctionnement de ce système réside dans le fait qu'il appartient au locataire de traduire son propriétaire ou régisseur devant la commission de conciliation. Dans la situation que nous venons de décrire - où le locataire vit dans la crainte de perdre son logement ou son local commercial - comment voulez-vous qu'il prenne le risque d'engager une telle action contre celui qui pourra, dans le meilleur des cas, lui donner son congé deux ans plus tard ?

Une toute petite minorité a eu cette audace, comme le démontre le nombre de recours déposés :

11'300 en 1973

14'600 en 1974

12'100 en 1975

8'000 en 1976

et 3'100 dans le premier semestre 1977.

Si l'on tient compte que notre pays compte 1 million 400'000 locataires de logements et en tout cas 200'000 locataires de locaux commerciaux, le nombre des recours engagés représente moins de 1 % par année. Prétendre que les 99 % qui ont renoncé à ouvrir une action n'ont pas reçu de hausse de loyer ou les ont considérées comme raisonnables, est une plaisanterie ! Il faut être d'une totale mauvaise foi, pour soutenir une telle thèse. Même en admettant que durant les 4 années considérées, les locataires n'auraient reçu qu'une seule hausse, il y en aurait moins de 3 % pour faire recours et 97 pour accepter !

Non, il faut voir les choses comme elles sont : les locataires ne peuvent utiliser les dispositions légales actuelles car :

1. ils craignent de perdre leur logement ou leur local à plus ou moins brève échéance;
2. la rédaction d'un recours se révèle trop difficile pour beaucoup et notamment les étrangers et les personnes âgées;
3. la crainte d'une procédure judiciaire, avec toutes les conséquences financières qui peuvent en découler, retient les plus courageux.

Parmi les arguments qui ont dissuadé maints locataires à recourir, il faut encore ajouter celui-ci : les échos qui leur sont parvenus du fonctionnement de la procédure, par la majorité des recourants, ont été si décevants, qu'ils les ont découragés à tenter eux-même une opération qui s'avérait pleine de risque et perdue d'avance.

A ce propos, il faut encore préciser que le texte de l'arrêté est si "élastique" qu'il laisse pratiquement passer à peu près toutes les hausses ! Nous ne voulons pas ici entrer dans le détail de cette législation, mais nous dirons simplement que l'article 15 du dit arrêté a été utilisé par les bailleurs pour justifier toutes leurs hausses, alors qu'il aurait dû servir à éviter les abus ! ( voir annexe : des mesures insuffisantes )

De toute évidence, la protection offerte aux locataires de logements et de locaux commerciaux par l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 est une illusion qui ne trompe plus personne, sauf les milieux immobiliers - qui savent ce que l'on peut en tirer - et les adversaires de notre initiative qui veulent faire accroire que cette protection est réelle.

### 2.3. L'insuffisance de la protection contre les résiliations

Nous avons vu tout à l'heure que, dans la situation actuelle, le bailleur n'a pas l'obligation de justifier une résiliation de bail à loyer ou à ferme et qu'aucune autorité, quelle soit judiciaire ou administrative, ne peut annuler une résiliation donnée conformément à la loi ou au contrat. Ce fait est capital car toute protection contre les abus dans le domaine des hausses de loyers ou autres prétentions des bailleurs devient illusoire si le locataire qui entend s'en prévaloir peut recevoir son congé à la fin de la procédure ou dans les années qui suivent.

Cela est si évident, qu'il nous paraît inutile d'en dire davantage.

## 3. LE CONTRE-PROJET N'APPORTE RIEN DE SUBSTANTIEL

-----

### 3.1. Il consacre un état de fait

Le Conseil fédéral et la majorité du Parlement, ont jugé bon d'opposer un contre-projet constitutionnel à notre initiative. Ce contre-projet est une supercherie politique. Examinons en quoi il consiste.

On se souvient que le 5 mars 1972, le peuple et les cantons ont approuvé une article constitutionnel 3<sup>4</sup> septies fixant que :

*" La Confédération légifère pour protéger les locataires contre des loyers abusifs et d'autres prétentions des bailleurs. Les mesures ne seront applicables que dans les communes souffrant de pénurie de logements et de locaux commerciaux. "*

C'est sur cette base qu'est fondé l'arrêté fédéral que nous venons d'examiner. Le contre-projet consiste uniquement à supprimer la deuxième phrase qui limite l'application des mesures aux localités souffrant de pénurie. C'est tout !

Or, il faut savoir que depuis la fin de 1972 ces mesures sont déjà appliquées dans toutes les communes et le seront encore jusqu'à la fin de 1979 en tout cas, en vertu de l'arrêté fédéral sur la surveillance des prix.

En d'autre termes, le contre-projet ne fait que rendre la constitution conforme à la réalité et n'apporte strictement rien aux locataires et aux fermiers. Les premiers comme les seconds continueront d'être soi-disant protégés contre les abus en matière de loyer et de résiliation en vertu des législations en vigueur.

### 3.2. Il divise les partisans d'une protection

La manoeuvre est claire : en opposant ce contre-projet à notre initiative le gouvernement sait pertinemment qu'il rend plus difficile une victoire de l'initiative, les partisans d'une protection des locataires et fermiers se divisant en deux camps: ceux en faveur de l'initiative et ceux en faveur du contre-projet. . Chacun sait qu'au plan fédéral le citoyen ne peut voter deux fois "oui" sans annuler son vote. D'autre part, ce n'est pas la proposition qui fera le plus de voix qui l'emportera, mais celle qui obtiendra la double majorité des votants et des cantons. Cette double majorité est extrêmement difficile à obtenir car les opposants à toute protection peuvent, eux, voter deux fois "non". Même si ces derniers ne représentent qu'une minorité ce sont eux qui font échouer les deux projets qui s'opposent.

Certains milieux immobiliers romands l'ont bien compris et proposent le double "non" à leurs adhérents, comme d'ailleurs certains milieux patronaux et autres adversaires de toutes interventions de l'Etat, dans quelque domaine que ce soit, sauf lorsqu'ils ont eux-mêmes besoin de cet Etat pour faire fructifier leurs affaires...

Mais nous savons pouvoir compter sur les locataires et fermiers de ce pays et sur tous ceux qui ont le sens de la justice, pour déjouer cette manoeuvre en appuyant massivement notre initiative.

### 3.3. Les promesses du Conseil fédéral sont gratuites

On sait, depuis longtemps, que le Conseil fédéral est conscient de l'insuffisance de la protection des locataires et fermiers contre des résiliations injustifiées de baux à loyer et à ferme. A plusieurs reprises, il a proposé au Parlement, des projets de lois prévoyant l'annulation d'une résiliation injustifiée. Cela a été notamment le cas lors de l'élaboration de la loi fédérale du 24 juin 1970 modifiant le Code des obligations ( introduction du nouvel article 267 a) prévoyant la prolongation du bail à loyer ) et de celle du 29 avril 1970 modifiant le droit civil rural ( prévoyant également la prolongation des baux à ferme.) ( voir annexe : extraits du message du Conseil fédéral du 21 juin 1976.)

Dans les deux cas, le Conseil national a suivi les propositions du Conseil fédéral mais, dans les deux cas également, le Conseil des Etats s'y est opposé à une très forte majorité.

Aujourd'hui, le Conseil fédéral s'engage à réexaminer à nouveau la possibilité de renforcer cette protection dans le cadre d'une révision des lois dont nous venons de parler. Nous prenons acte de ces déclarations qui prouvent, si cela était nécessaire, que le problème existe, mais nous sommes en droit de douter qu'elles puissent être suivies d'effets. A 8 ou 10 ans de distance, le Conseil des Etats acceptera-t-il ce qu'à deux reprises il a repoussé énergiquement au nom de la sécurité du droit et de l'égalité des parties contractantes ? C'est se leurrer que de le croire !

C'est pourquoi, nous sommes fondés à affirmer que les promesses du Conseil fédéral sont gratuites puisqu'il n'a pas les moyens d'imposer son point de vue à l'Assemblée fédérale.

En résumé, le contre-projet des Chambres fédérales est une supercherie politique.

- Il consacre un état de fait et ne vise qu'à maintenir des mesures qui ont fait la preuve de leur totale insuffisance.

- Il n'est qu'une manœuvre pour rendre plus difficile une victoire de notre initiative, manœuvre que nous saurons déjouer.

- Il est assorti de promesses qui n'ont aucune valeur à nos yeux.

#### 4. CE QUE VEUT NOTRE INITIATIVE

-----

##### 4.1. Tous les loyers immobiliers sont soumis aux dispositions prévues

L'article 31 sexies nouveau propose la règle générale suivante à son premier alinéa :

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

Ce texte de fait aucune exception. Il soumet aux dispositions prévues, les loyers des logements, des locaux commerciaux, artisanaux et industriels, des établissements publics ( au bénéfice d'un bail à ferme,) des domaines agricoles, des parcelles de vignes ou de terres.

En vertu de ce même alinéa, et du 5ème alinéa qui prévoit des dispositions analogues s'appliquant aux fermages, tous ces locataires et fermiers sont protégés contre des résiliations injustifiées.

##### 4.2. La protection dans le domaine des loyers

Le texte est clair et ne permet pas d'interprétation fantaisiste :

*" Les loyers immobiliers ne peuvent pas être augmentés sans autorisation, même lors d'un changement de propriétaire ou de locataire."*

Cette règle générale fait donc obligation au propriétaire qui veut modifier le loyer convenu au bail, d'en demander l'autorisation à l'autorité compétente que désignera la loi d'application.

Mais l'initiative ne veut pas laisser à la discrétion de cette autorité les critères à la lumière desquels l'autorisation de hausse peut être accordée. Elle les fixe expressément dans le texte constitutionnel :

*" L'autorisation ne peut être accordée que si les comptes apportent la preuve que le rendement locatif de l'immeuble n'assure pas une rentabilité équitable des fonds propres ni la couverture des charges effectives."*

En assurant au propriétaire de l'immeuble la couverture des charges effectives et une rentabilité "équitable" des fonds propres investis, l'initiative vise à fixer le juste loyer que devra payer le locataire à son propriétaire. Elle ne pénalise en rien le propriétaire correct et lui permet d'entretenir normalement son immeuble puisqu'il pourra, en tout temps, obtenir un rendement équitable des fonds propres qu'il investi dans ce dernier. Par contre, celui qui veut retirer de la chose louée un rendement surfait et, de surcroît, n'entretient pas son immeuble, n'obtiendra jamais l'autorisation de hausser ses loyers.

Se fondant sur les expériences faites sous l'empire de l'ancien contrôle des loyers, les auteurs de l'initiative ont prévu qu'il fallait éviter les ventes et reventes, souvent fictives, des immeubles afin de pouvoir justifier des hausses, fictives elles aussi, de capitaux investis et obtenir, par ces subterfuges, des hausses de loyer. Le texte précise donc :

*" 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 d'objets comparables."*

Outre qu'il empêchera les ventes fictives, ce texte provoquera la mise en place de dispositions qui couperont les ailes à toute spéculation sur les immeubles bâtis. Quel est, en effet, l'amateur qui achètera un immeuble trop cher s'il sait, par avance, qu'il ne pourra pas reporter sur les loyers la part excessive qu'il payerait ?

L'ancien système de contrôle des loyers avait créé deux catégories de locataires : ceux habitant d'anciens immeubles qui étaient protégés et ceux habitant de nouveaux immeubles qui ne l'étaient pas. Nous n'avons pas voulu répéter cette inégalité de traitement. C'est pourquoi l'initiative fixe que :

*" 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."*

Concernant les "coûts exagérés", il s'agit notamment du prix des terrains. Là aussi, les auteurs de l'initiative, qui sont des praticiens, ont voulu introduire une disposition qui fasse cesser la scandaleuse spéculation sur le prix des terrains qui a fait tant de ravages dans notre pays. A l'avenir, quel promoteur immobilier voudra acheter un terrain au prix surfait s'il sait qu'il ne pourra pas renter son investissement ? Il devrait être fou pour le faire...

Comme on le voit, l'initiative est très dure pour les spéculateurs qu'elle veut empêcher de sévir. Par contre, elle tient compte des intérêts légitimes des propriétaires honnêtes et corrects.

N'est-ce pas le but de toute législation de protéger les honnêtes gens et d'empêcher les malhonnêtes de sévir ? L'initiative ne veut pas autre chose !

#### 4.3. La protection contre les résiliations

Dans ce domaine, nous voulons que cesse l'état de dépendance et de peur dans lequel se trouvent locataires et fermiers continuellement à la merci d'une résiliation de leur bail, sans que cette résiliation ne soit justifiée par un intérêt légitime du bailleur ou une faute grave du locataire ou fermier. Comme nous l'avons dit tout à l'heure, la seule possibilité d'obtenir un "sursis" pour avoir le temps de trouver un autre logement, un autre local commercial ou un autre domaine ou encore une autre parcelle de vigne ou de terre n'est nullement satisfaisante.

S'agissant du logement, nous considérons qu'il représente un besoin essentiel de la personne humaine et de la famille, dont nul ne peut se passer. Le fait d'occuper un logement pendant de nombreuses années, d'en avoir ponctuellement payé le loyer demandé, d'avoir créé des liens avec son entourage crée un certain droit de continuer d'habiter ce logement, droit qui ne peut être aboli par une simple lettre recommandée et sans que des intérêts supérieurs ne le justifient.

Parallèlement, le fermier ou le commerçant qui a exploité un domaine, un commerce ou une industrie pendant des années, lui a donné de la valeur, en a fait son gagne-pain, ne peut en être privé sans qu'il ait gravement failli aux devoirs fixés dans son bail ou sans que des impératifs ne puissent être invoqués par le bailleur.

C'est pourquoi notre initiative fixe que :

*" Le congé donné par le bailleur sans justes motifs est annulé."*

#### 4.4. A situations exceptionnelles, solutions exceptionnelles

Comme nous l'avons dit, ce texte a été élaboré par des hommes d'expérience qui, au cours des années, ont été les témoins de cas particulièrement choquants. Aussi ont-ils voulu en éviter la répétition à l'avenir, en insérant la disposition suivante :

*" Si le congé est justifié, mais entraîne des conséquences pénibles pour le preneur, le terme de la résiliation peut être différé ou le congé annulé. "*

Cette disposition a soulevé l'ire de nos adversaires qui y voient "un droit discrétionnaire accordé au locataire qui pourra prendre seul la décision de mettre fin aux rapports contractuels". Affirmer de telles contre-vérités frise la malhonnêteté.

De toute évidence, la décision d'annuler une résiliation justifiée ou de prolonger le bail ne pourra être prise par le locataire lui-même - mais bien par le juge auquel il se sera adressé. Et pour que ce juge annule une telle résiliation, il faudra qu'il fonde son jugement sur de solides arguments !

Ces arguments, il les trouvera si un propriétaire congédie un couple très âgé ou une famille nombreuse pour que son fils ou son neveu puisse disposer d'un pied-à-terre, ou encore pour que l'appartement soit libre en cas de retour hypothétique d'un fils à l'étranger. En d'autres termes, l'annulation d'une résiliation justifiée n'aura lieu qu'en présence de cas exceptionnels. Ces cas seront rares, mais comme ils sont généralement dramatiques la loi doit permettre au juge de les régler selon l'équité.

#### 4.5. En cas de vente, transformation ou démolition de l'immeuble

Se fondant également sur l'expérience, les auteurs de l'initiative veulent éviter les résiliations dont le prétexte repose sur des projets de transformation ou démolition de l'immeuble ou à la suite de la vente de celui-ci. C'est pourquoi le texte précise :

*" 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."*

Comme on le voit, le texte de l'initiative est clair et ne laisse place à aucune interprétation fantaisiste. Il veut créer les instruments d'une véritable protection des locataires et fermiers contre des résiliations injustifiées et rétablir ainsi l'égalité des droits entre bailleurs et preneurs.

### 5. CETTE INITIATIVE EST - ELLE ENCORE D'ACTUALITE ?

---

Nos adversaires prétendent que notre initiative est dépassée par les événements, le marché du logement s'étant, selon eux, détendu à tel point que les locataires disposent aujourd'hui du plus grand choix d'appartements et de locaux commerciaux. Certains sympathisants ne sont pas insensibles à cet argument.

#### 5.1. Quels logements sont vacants ?

Ceux qui entendent énoncer le chiffre de 51'000 logements vacants annoncé par l'OFIAMT ou d'autres chiffres plus élevés encore avancés par certaines banques peuvent, de bonne foi, penser que la situation du marché du logement s'est réellement détendue. Ces chiffres sont en effet impressionnants, mais il faut les regarder de plus près. Nous prendrons, une fois n'est pas coutume, le Conseil fédéral à témoin, qui s'exprime en ces termes dans son message du 21 juin 1976 :

*" L'analyse du nombre de 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 d'être rares.*

- Une grande partie des logements vacants est constituée par des logements nouvellement construits, qui sont très chers. Selon les indications de l'OFIANT, environ 55 % des logements vacants ont été construits en 1974 et 1975, c'est à dire au moment où le taux de renchérissement de la construction était le plus fort.

- 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, donc à vendre et non à louer. "

Nous ne pouvons que nous déclarer d'accord avec cette analyse qui démontre bien que la prétendue détente du marché du logement n'est qu'une illusion pour la grande majorité de la population. On peut admettre qu'il y a une certaine détente quantitative mais aucune détente qualitative, l'offre ne correspondant pas à la demande.

Cette situation n'est d'ailleurs que le reflet de la politique de construction des années 1972 et suivantes, où l'on ne s'est pas préoccupé de répondre à une demande à long terme mais de gagner de l'argent immédiatement. Ces calculs ont été déjoués par les événements et ce n'est pas nous qui plaindrions les promoteurs qui se sont mis, par leur faute, dans une situation difficile.

Ajoutons que notre initiative ne fait aucune relation à un état de pénurie. Nous entendons en effet régler de manière durable les relations entre bailleurs et locataires, indépendamment de l'état du marché locatif.

Par ailleurs, les statistiques démontrent ( voir annexe ) que le nombre de logements vacants ne s'est pas accru mais a, au contraire, légèrement diminué entre 1975 et 1976, sous l'effet du fort ralentissement dans la construction de logements et d'une certaine reprise de l'activité économique dans certains secteurs.

Le Directeur de l'Office fédéral du logement, Me GUGGENHEIM, analysant les perspectives du marché du logement dans les années à venir, a déclaré que l'on devait s'attendre à une nouvelle pénurie de logements dès 1980. Cette hypothèse ne relève nullement d'une vision pessimiste de l'avenir, mais repose sur des évidences. Soulignons-en deux d'entre elles :

- On connaît le phénomène attractif des grandes villes industrielles et commerciales. Une reprise, même modeste, de l'activité économique provoquera immédiatement un appel de main d'oeuvre qui résorbera rapidement la réserve de logements dont ces villes disposent.

- Les années 1960 ont été marquées par une forte natalité. Les enfants nés à ce moment-là atteindront leur vingtième année dès 1980 et provoqueront une forte demande de logements.

D'autre part, certains pensent que notre initiative, qui vise à réintroduire un certain contrôle des loyers, n'a plus de sens au moment où les loyers baissent. Il faut alors se poser la question suivante :

### 5.2. Quels loyers baissent ?

De toute évidence, certains loyers ont été abaissés au cours des 18 derniers mois. Mais de quels loyers s'agit-il ? Dans la très grande majorité des cas il s'agit des loyers des immeubles neufs dont la plupart des logements ne trouvent pas preneurs ou qui se vident de leurs occupants tant sont élevés leurs loyers.

Dans ces cas, il s'agit de baisses commandées par la situation du marché dans ce secteur du logement. Par ailleurs, pour les immeubles mis en location en 1974, les plans financiers ont été établis en prévision d'un haut rendement et en fonction de prêts hypothécaires dont les taux avoisinaient 7 % et plus. Or, les taux de ces nouvelles hypothèques ont été ramenés à 5,5 voire 5 % au cours de 1976. A raison de 3,5 % par  $\frac{1}{4}$  % de baisse du taux, ces loyers pouvaient baisser de 20 à 25 % sans que le propriétaire subisse la moindre perte. Dans ces cas, on ne fait pas de cadeaux aux locataires !

Quant aux anciens immeubles, les baisses intervenues sont si rares qu'il ne faut même pas en parler...

Pourtant, la baisse des taux d'intérêts des anciennes hypothèques devrait provoquer une baisse générale des loyers. Les statistiques révèlent qu'il n'en est rien. Le taux moyen des hypothèques de 1er rang a passé de 6,03 % en 1974 à 5,54 % au printemps 1977, soit une diminution moyenne d'un demi pourcent. Pendant le même temps, l'indice des loyers a passé de 187 à 205 points, soit une progression de 9,6 %. On est donc loin d'une baisse des loyers, puisqu'ils progressent au moment où les charges diminuent ! (voir graphique)

### 5.3. Les nouvelles dispositions légales

Mais, disent encore nos adversaires, on vient d'introduire une nouvelle disposition légale qui permet au locataire de demander une baisse de loyer s'il estime que celui qu'il paie procure un rendement excessif au bailleur. Les loyers, disent-ils, vont donc baisser !

Nous espérons bien qu'ils vont baisser, ce qui ne serait que justice puisqu'ils ont été haussés chaque fois que le taux d'intérêt a augmenté !

Mais, une fois encore et selon les bases du système actuel, il appartient aux locataires eux-mêmes d'ouvrir action contre leur propriétaire ou régisseur pour obtenir une telle baisse. Combien le feront dans la situation de déséquilibre entre les parties contractantes ? Et s'ils le font, dans combien de cas obtiendront-ils des baisses équitables, les critères mis pour l'appréciation du loyer étant si vagues qu'ils permettent toutes les interprétations ???

Les associations de locataires vont soutenir tous les efforts des locataires décidés à se battre. Mais elles ne peuvent pas grand'chose dans le cadre d'une législation où les intérêts des bailleurs sont mieux protégés que ceux des locataires ...

En conclusion de ce chapitre sur l'actualité de notre initiative, nous pouvons affirmer qu'elle l'est plus que jamais. Si la situation du marché du logement se détend réellement dans les années à venir, la législation mise en place sera peu sollicitée, et ce sera tant mieux. Mais si, au lieu d'une plus grande détente on assiste à un resserrement du marché, alors elle produira tous ses effets et empêchera la répétition des scandales auxquels nous avons assisté ces dernières années et qui ont mené de nombreux promoteurs et régisseurs devant les tribunaux pénaux.

## 6. REPONSES A QUELQUES CRITIQUES

---

Avant de terminer, il nous faut répondre à quelques arguments avancés par nos adversaires. Nous nous en tiendrons aux principaux.

6.1. L'initiative provoque l'étatisation du logement et exigera une armée de fonctionnaires, ce qui n'est pas souhaitable en ces temps où les caisses publiques sont en difficulté.

---

Le comité d'action contre notre initiative s'est dénommé : "Comité d'action contre l'étatisation du logement". Ce n'est pas la première fois que ce mot d'étatisation est lâché, comme un chien méchant, dans les jambes de tout projet social. On le lance maintenant contre notre initiative, étant assuré qu'il produit toujours un certain effet sur une partie de l'opinion publique.

Mais cette opinion se souviendra que ceux qui excitent ce chien, sont les mêmes que ceux qui ont pratiqué la spéculation sur les terrains, qui ont exploité les locataires par des loyers scandaleusement élevés, qui ont "traffiqué" dans l'immobilier, se créant des fortunes fabuleuses et, souvent hélas, frauduleuses...

Bien sûr que notre initiative demande l'intervention de l'Etat pour protéger les faibles contre la voracité des puissants ! S'ils n'avaient pas commis tous ces abus, notre initiative n'aurait jamais vu le jour. Ayant abusé de la liberté qui leur était accordée, le bien de l'ensemble de la population et de l'économie exige qu'elle leur soit diminuée. Et elle ne peut l'être que par l'intervention de l'Etat.

Quant à prétendre que notre initiative étatisé le logement, c'est faux ! Elle soumet les hausses de loyers à un contrôle légal et les résiliations à des règles qui ne devraient même pas avoir besoin de la loi pour être respectées. Elles sont d'ailleurs respectées par tous les honnêtes propriétaires et il y en a encore, Dieu merci. La propriété restera "privée" dans le plein sens du terme, mais ses possesseurs ne pourront plus abuser de la puissance qu'elle leur donne. C'est tout.

Pour exercer ce contrôle légal, faudra-t-il vraiment "une armée de fonctionnaires" ? Pas du tout ! Pour apprécier le travail provoqué aux organes de l'Etat, il faut se rappeler :

1. Que pour un grand nombre d'immeubles, il s'écoulera de nombreuses années avant que leurs propriétaires ne présentent une demande de modification des loyers, le rendement qu'ils se sont assurés étant si élevé qu'ils n'oseraient pas présenter leurs comptes à l'autorité compétente.
  2. Que le contrôle et la façon de l'exercer, qui exigent des preuves comptables, sont des armes de dissuasion qui retiendront tous ceux qui ne seront pas assurés d'obtenir gain de cause.
  3. Que les demandes justifiées ne se feront pas pour un appartement déterminé, mais pour l'ensemble des appartements d'un immeuble. Une seule demande pourra donc concerner des dizaines, voire des centaines d'appartements.
  4. Tous les cantons et les grandes communes disposent d'un office chargé de contrôler les loyers des logements construits avec l'aide des pouvoirs publics. Leurs fonctionnaires sont rompus à ce genre d'exercice. La plupart de ces offices pourront remplir leurs nouvelles tâches sans engager un fonctionnaire de plus.
  5. Enfin, s'il faut ici ou là, engager un ou deux fonctionnaires pour remplir des tâches indispensables à la santé de l'économie générale, ce sera un bien et non un mal. Rappelons-nous que la hausse des loyers a été le principal moteur de l'inflation dont notre pays a souffert ces 20 dernières années. Empêcher que ce moteur ne se remette en marche, n'est-ce pas un éminent service rendu au pays ? Ce service mérite bien que quelques fonctionnaires s'y consacrent.
- 6.2. Le contrôle des loyers va décourager les bailleurs de fonds qui n'investiront plus dans l'immobilier, ce qui rendra la pénurie de logements permanente et se retournera donc contre les locataires.
- 

Cet argument est sans valeur réelle. Il est exact de penser que les sociétés financières qui ont "raflé" les terrains à prix d'or - provoquant ainsi une spéculation éhontée - pour construire des "boîtes à habiter" louées à des prix exorbitants, ne pourront plus réaliser de telles opérations lorsque notre initiative produira ses effets. Mais qui s'en plaindra ? Personne, si ce n'est ces promoteurs eux-mêmes...

Comme nous l'avons dit, notre initiative ne pénalisera en rien les promoteurs et propriétaires honnêtes qui pourront toujours obtenir de leurs placements financiers " un rendement équitable " que fixera la loi d'application.

D'autre part, les sociétés d'assurance auront toujours l'obligation légale d'investir une partie des capitaux que leurs assurés leur confient dans l'immobilier, qui restera toujours un placement sûr. Il en sera de même pour les caisses de pension et, dès 1980, lorsque le 2ème pilier de la prévoyance sociale sera en place, il y aura des milliards à disposition, dont une partie pourra, valablement, être investie dans la construction. Et les coopératives d'habitation trouveront certainement un "deuxième souffle" dans un marché assaini.

Enfin, la rénovation des anciens immeubles, encouragée par la loi de subventionnement, offre déjà actuellement une réserve importante de travaux pour l'industrie de la construction. Cette dernière n'a rien à craindre de notre initiative, ni les locataires non plus !

6.3. Le contrôle des loyers créerait une sous-occupation des logements et une inéquité entre locataires: les jeunes ménages devraient se loger dans les appartements neufs à loyers plus élevés tandis que des personnes seules ou riches occuperaient des anciens, aux loyers plus bas.

---

On sait que l'évolution du standard de vie provoque une diminution constante du nombre de personnes par logement. D'autre part, l'heureux développement de la sécurité sociale à l'égard des personnes âgées permet, beaucoup mieux que par le passé, aux personnes âgées de continuer de vivre dans leurs appartements plutôt que d'aller vivre avec leurs enfants ou dans des maisons de retraite. C'est un progrès social dont personne ne doit se plaindre. Le contrôle des loyers ne changera rien à cet état de fait et cette tendance de l'évolution.

Quant au phénomène des jeunes ménages qui devront se loger uniquement dans des immeubles neufs aux loyers élevés, c'est un souvenir de l'ancien contrôle qui créait deux catégories de logements : les anciens, contrôlés et les nouveaux libérés. L'écart entre ces deux catégories ne pouvait aller qu'en s'accroissant. Or notre initiative prévoit le contrôle sur les loyers des nouveaux immeubles, ce qui les empêchera d'atteindre les niveaux que nous avons connus. L'écart sera donc moindre.

D'autre part, les anciens immeubles seront progressivement rénovés et, en fonction de ces rénovations, leurs loyers seront évidemment augmentés, ce qui diminuera l'écart d'avec les nouveaux.

Quant aux riches qui occupent des logements anciens, il ne nous viendrait pas à l'idée de les en expulser pour laisser la place à des plus pauvres. S'ils se contentent du confort de ces anciens immeubles, ils payent un loyer correspondant.

6.4. Les milieux immobiliers opposent le système conventionnel à ce qu'ils appellent " la rigidité de la loi."

---

La controverse entre "la loi et la convention" dure depuis des années dans le secteur professionnel. Les organisations patronales ne veulent que des conventions, alors que les organisations syndicales font parfois intervenir la loi, notamment lorsque des problèmes n'ont pu trouver de solution satisfaisante et durable par les conventions.

Cette controverse a atteint maintenant le secteur du logement, notamment depuis la signature de la convention du 4 décembre 1970, passée entre l'Union syndicale suisse et les milieux immobiliers romands.

Notre position est claire en ce domaine. Nous pensons que certains problèmes essentiels tels que la possibilité d'annuler une résiliation injustifiée ou la fixation des loyers de tous les immeubles et particulièrement des nouveaux, ne peuvent trouver de solutions valables dans le cadre d'une convention qui peut, en tout temps, être dénoncée. C'est pourquoi nous pensons qu'ils doivent être résolus par la loi.

Par contre, une foule d'autres problèmes peuvent être réglés par des voies conventionnelles. C'est notamment la durée du contrat, les conditions de renouvellement de celui-ci, les résiliations anticipées, l'utilisation des installations collectives, l'établissement et la calculation des comptes de chauffage, pour n'en citer que quelques uns. Ces problèmes sont importants au niveau des relations entre bailleurs et locataires et des conventions dans ce domaine ne peuvent être que bénéfiques pour les deux parties.

Dans le domaine des baux commerciaux, le bail-type commercial peut être un instrument fort utile et il a déjà rendu service à de nombreux commerçants. Il est malheureusement insuffisamment répandu, par la faute des bailleurs qui lui préfèrent des baux " à leur convenance"... et l'absence d'une loi lui donnant la force obligatoire.

Au plan des cantons, nos associations sont, depuis des années, en pourparlers avec les milieux immobiliers pour trouver des solutions paritaires aux problèmes évoqués. Depuis des mois, nous participons activement à des négociations en vue de la mise en place d'une convention nationale et d'un contrat-cadre. Même si notre initiative est victorieuse, nous poursuivrons ces négociations car elles permettront de régler des problèmes que la loi ne réglera pas.

Et nous participerons également à l'élaboration de la loi fédérale pour la force obligatoire des contrats-cadres.

Opposer notre initiative à la convention est donc, selon nous, un faux problème qui ne vise qu'à brouiller les cartes.

7. RESUME ET CONCLUSIONS  
-----

En guise de conclusion, nous résumerons de la manière suivante notre conviction par rapport à notre initiative :

1. La situation actuelle ne peut plus durer. Il y a eu assez de scandales immobiliers et assez d'abus commis contre la grande masse des locataires et fermiers
2. Les dispositions légales actuelles contre les abus et contre les résiliations injustifiées ont prouvé leur incapacité d'empêcher ces scandales et ces abus
3. Le contre-projet, qui ne vise qu'à maintenir des dispositions insuffisantes, n'apporte rien aux locataires et encore moins aux fermiers. Il n'est qu'une basse manoeuvre politique pour tenter de faire échouer notre initiative
4. Notre initiative est conçue de telle sorte qu'elle protège efficacement les locataires et fermiers, sans mettre en péril ni les intérêts légitimes des bailleurs, ni l'industrie de la construction
5. Cette initiative correspond aux aspirations des locataires et fermiers, en assurant aux premiers un certain droit sur le logement qu'ils occupent et aux commerçants et fermiers la sécurité dans l'exploitation de leur entreprise ou de leur domaine.

C'est pourquoi nous ne craignons pas le verdict du peuple. Il saura discerner de quel côté se trouvent ses véritables défenseurs et les véritables intérêts du pays.

Il votera " OUI " à l'initiative pour une protection efficace des locataires et fermiers

et " NON " au contre-projet qui veut le duper.!

## DECLARATION DE L'ASSOCIATION SUISSE DES FERMIERS

---

Les raisons pour lesquelles les fermiers soutiennent l'initiative pour une protection efficace des locataires sont qu'elle prévoit, à son 5ème alinéa que " La Confédération édicte des dispositions analogues s'appliquant aux fermages."

Cette initiative étant acceptée, elle obligerait donc la Confédération de donner enfin aux fermiers la protection qu'ils demandent depuis fort longtemps, surtout en matière de résiliation.

Il faut savoir que ce problème concerne des milliers de fermiers, si l'on tient compte que :

- sur un total de 130'000 exploitations agricoles, 76'000 ( soit le 58,5%) exploitent des terres prises en fermage ;
- de la surface agricole utile de 1'196'000 ha, 442'000 ha ( soit le 37 %) sont en fermage.

Au moment où la famille paysanne en fermage reçoit la résiliation du bail à ferme de son domaine, c'est toute la vie de cette famille qui est mise en danger. La résiliation touche en effet, aussi bien le logement que l'instrument de travail, avec toutes les conséquences telle que la perte d'une partie du capital investi dans les machines, le bétail, les installations, etc. Cette somme représente, pour une ferme moyenne, une somme d'environ 200'000 francs, montant souvent emprunté en grande partie.

S'il s'agit de la résiliation pour des terres cultivées, elle peut entraîner la renonciation à l'ensemble du domaine si celui-ci devient trop petit pour être rentable.

Aujourd'hui, la seule possibilité offerte au fermier résilié est de demander une prolongation du bail dans les 30 jours et pour un maximum de 3 ans. Et le fermier doit encore prouver que la résiliation provoque des conséquences graves pour lui et sa famille. L'expérience démontre que cette protection est insatisfaisante. Il suffit que le propriétaire avance l'argument qu'il veut exploiter lui-même ou remettre cette exploitation à un parent pour que les juges refusent la prolongation. Il s'avère souvent, par la suite, que l'argument avancé n'était qu'un prétexte pour obtenir le départ de son fermier...

Le Conseil fédéral est conscient de cette situation et, en 1970, il avait prévu, dans la révision du droit de fermage, ce que nous demandons : "Sur demande du fermier, la résiliation peut être déclarée nulle, si elle a été donnée sans motifs valables." Malheureusement, cette proposition a été refusée par le Conseil des Etats.

L'initiative nous donnerait enfin ce qu'on nous a refusé jusqu'ici.

Et le contrôle des fermages, dont nous bénéficions, deviendrait alors vraiment efficace, car le fermier ne craindrait plus de faire appel à lui lors d'une augmentation du loyer. Actuellement, la crainte du congé fait que bien des fermiers renoncent à ce contrôle et payent des loyers surfaits.

Extraits du Message du Conseil fédéral du 21 juin 1976  
concernant l'initiative et le contre-projet.

Page 21.

Nous sommes de l'avis qu'il y aura lieu d'examiner la possibilité d'étendre la protection légale contre les résiliations. Cependant, un tel aménagement n'exige pas une révision constitutionnelle. A la suite de plusieurs interventions au Parlement, le Département fédéral de justice et police a entrepris les travaux préliminaires en vue d'une révision générale des dispositions du code des obligations qui régissent le bail. Eu égard aux efforts qu'implique toute procédure de révision de certaines parties du droit privé, nous avons décidé de ne pas examiner séparément, en premier lieu, la question de l'extension générale de la protection contre les résiliations – dans la mesure où elle doit être réglée dans le code des obligations – mais de la traiter à plus long terme, dans le cadre d'une révision totale du droit régissant le bail. C'est pourquoi nous ne sommes pas actuellement à même de vous soumettre des propositions concrètes en ce qui concerne la révision des dispositions du code des obligations relatives à la résiliation. Cependant, nous ne négligerons aucun effort pour résoudre ce problème lors de l'examen général du droit régissant le bail dans le code des obligations, en recourant à tous les moyens dont nous disposons.

Pages 22-23.

Le renforcement de la *protection du fermier contre la résiliation* du bail correspond à une exigence ancienne des exploitants de biens-fonds affermés. Ceux-ci font valoir qu'il est aujourd'hui difficile à un fermier de trouver à louer une nouvelle exploitation qui assure à lui-même et à sa famille une base d'existence suffisante, cela surtout parce qu'on pratique souvent l'affermage par parcelles de domaines agricoles. A la suite de la récession, la situation du fermier exposé à une résiliation de son bail est devenue plus difficile en ce sens qu'il ne peut guère non plus se recréer une existence dans les professions non agricoles. On considère aussi que la protection contre les résiliations est le corollaire indispensable des dispositions sur le contrôle des fermages; en effet, on ne saurait exiger du fermier qu'il soumette obligatoirement son bail à ferme à l'autorité s'il devait courir le risque de perdre sa ferme au cas où le fermage serait réduit d'office.

Depuis longtemps, nous avons reconnu qu'une protection efficace contre les résiliations des baux à ferme se justifie. Le projet de loi modifiant le droit civil rural, du 29 avril 1970, prévoyait que le fermier pouvait demander l'annulation d'une résiliation signifiée sans motif important. Mais cette proposition fut vigoureusement combattue au Parlement. Elle fut qualifiée d'intervention exagérée, entravant la liberté de disposer librement de ses biens. On fit aussi valoir que, dans l'intérêt d'un ordre juridique uniforme, il fallait trouver une solution analogue à celle qui serait retenue pour les baux à loyer.

A la suite de diverses interventions parlementaires, on remet aujourd'hui en discussion certaines parties du droit civil rural. Il s'agirait notamment de revoir la réglementation du droit de préemption lors de la vente de domaines agricoles, ainsi que le problème de l'affermage par parcelles d'exploitations agricoles viables. Ces questions relèvent, d'une part, du droit des obligations, d'autre part, de la législation spéciale, surtout de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale. Nous sommes disposés à examiner de nouveau, en rapport avec ces problèmes, la possibilité de renforcer la protection contre les résiliations. A cet effet, il n'est pas nécessaire de reviser la constitution.

ANNEXES : DES CHIFFRES, DES FAITS

---

1) Production totale de logements en Suisse de 1970 à 1976

---

1970	63'590 logements
1971	65'248
1972	73'612
1973	81'825
1974	73'961
1975	54'899
1976	34'158

2) Evolution de l'indice général des prix et des loyers de 1970 à 1977

---

Année	Indice général	Indice loyer	Augmentation des loyers en % par rapport à l'année précédente.
1970 (nov)	115,8	136,5	+ 7,6 %
1971	123,4	149,4	9,4
1972	131,8	159,6	6,8
1973	146,1	170,5	6,8
1974	159,3	187,1	9,7
1975	165,2	200,4	7,1
1976	166,7	204,2	1,8
1977 (mai)	167,3	205,0	0,4 ( 6 mois )

3) Mouvement des prix par groupes de dépenses, de 1966 à 1977

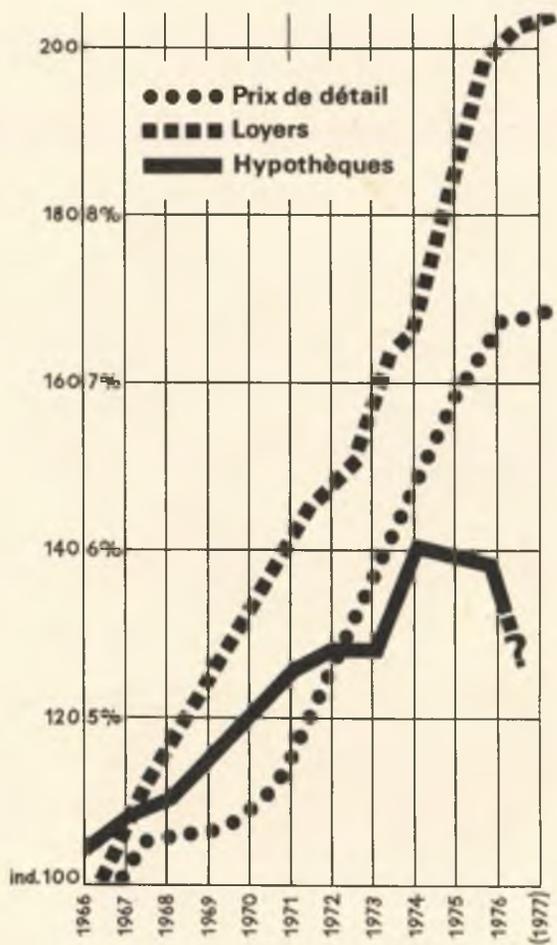
---

Aménagement et entretien du logement	40,9 %
Alimentation	49,5 %
Boissons, tabacs	52,4 %
Instruction et divertissements	54,3 %
Habillement	56,5 %
Transports	73,3 %
Santé et soins personnels	76,3 %
Loyers	105,0 %
Chauffage, éclairage	111,1 %
Indice général	67,3 %

4) Logements vacants en % du nombre total de logements dans les communes de plus de 2'000 habitants en 1975 et 1976

---

	5 grandes villes	autres villes	villes au total	grandes com-munes rurales	petites com-munes rurales	Total
1975	0,80 %	2,28 %	1,68 %	2,65 %	2,56 %	2,05 %
1976	0,83 %	2,20 %	1,65 %	2,59 %	2,62 %	2,04 %



*Evolution des prix de détail, des loyers et du taux des intérêts hypothécaires de 1966 à 1977,*

## Nous rénovons, et vous payez!

Ils habitent un immeuble ancien mais confortable, avec salle de bains et chauffage central. Leurs loyers étaient «raisonnables» et correspondaient à peu près à leurs moyens. Ils auraient même payé un peu plus pour qu'on leur remplace quelques tapisseries. Après une visite du propriétaire qui leur laissa entendre qu'il ferait des tra-

voux, ils reçurent l'avis que leur immeuble allait être rénové «au goût du jour». Outre des travaux indispensables tels que le ravalement de la façade, la réparation du toit et le remplacement de la distribution d'eau, le propriétaire avait décidé de refaire complètement les salles de bains, équiper les cuisines de plonges métalliques, d'armoires à vaisselle, de cuisinières électriques et de frigos (tous appareils qu'ils possédaient déjà) et de construire un ascenseur dans un immeuble de trois

étages sur rez! Le prix de ces travaux: doublement des loyers qui, de 350 passaient à 700 fr. par mois!

Deux précisions encore: l'annonce de ces travaux leur est parvenue un mois avant leur début et le propriétaire voulait faire entrer la hausse en vigueur avant la fin des travaux! Inutile d'ajouter que la plupart des locataires durent rechercher un autre logis, ne pouvant payer de tels loyers...

Un cas parmi des milliers d'autres...

DES ABUS DE POUVOIR  
QUI DOIVENT CESSER,

## 141% de hausse de loyer en 10 ans!

Quand on parle de la hausse des loyers, il se trouve encore des gens pour dire qu'il ne faut rien exagérer. Ils oublient, ou feignent d'oublier, que l'indice des prix indique une progression moyenne des loyers de 104 % entre le 1er septembre 1966 et le 1er novembre 1976! Les loyers ont donc plus que doublé en dix ans. S'agissant d'une moyenne, il en est qui ont progressé plus fortement, comme en témoigne le tableau dressé par ce locataire pour son appartement de trois chambres à Lausanne.

Date	Loyer net	Augmentation	
		Fr.	%
1.7.66	280.—		
1.4.67	303.—	23.—	9,8
1.10.67	325.—	22.—	8,2
1.1.69	347.—	22.—	6,7
1.1.70	382.—	35.—	10,1
1.3.71	417.—	35.—	9,1
1.1.72	450.—	33.—	7,9
1.4.73	510.—	60.—	13,3
1.7.74	560.—	50.—	9,8
1.7.75	616.—	56.—	10
1.7.76	677.—	61.—	9,9

Une précision importante: cet appartement n'a subi aucun entretien particulier durant ces dix ans!

Un cas, parmi des milliers d'autres...

## Allez jouer ailleurs!

Ce couple a deux enfants de 7 et 9 ans. Ils habitent un petit immeuble qui possède une cour en commun avec un autre de même grandeur, mais dont les occupants sont des copropriétaires. La régle X gère les deux immeubles. Ce couple reçut une première lettre les avertissant que certains copropriétaires de l'immeuble voisin se plaignaient du bruit de leurs enfants qui se per-

mettaient de jouer dans la cour. Le régisseur les avertissait que si ce fait se reproduisait, il devrait leur signifier leur congé. Les parents prirent cet avertissement pour un mouvement de mauvaise humeur et, tout en ayant recommandé à leurs enfants de veiller à ne pas faire trop de bruit, les laissèrent tout de même continuer de jouer sur cette place qui est la seule en dehors de la rue. Un mois plus tard ils recevaient leur congé!

Un cas parmi des milliers d'autres...

QUELQUES CAS ...

PARMI DES MILLIERS D'AUTRES ...

## Sans effet contre les abus!

Quant à nous, en tant que locataires, nous savons que les dispositions en vigueur n'ont pas suffi à arrêter les abus des milieux immobiliers. Par exemple dans notre ville, il y a suffisamment de logements vacants; malheureusement, ceux-ci ne sont pas financièrement à la portée de toute la population. Il s'agit pour la plupart d'appartements neufs; certains sont libres depuis quatre ou cinq ans. Souvent ce sont les locataires qui doivent subir le manque de rentabilité dû à la sous-occupation. C'est, par exemple, ce qui a été signifié aux locataires de notre immeuble. Jugez-vous normal que ce soient les locataires qui soient responsables des 20 000 fr. de manque à gagner sur la location pour 1975 ?

D'autre part, les dispositions actuelles ont permis des augmentations abusives, des factures de chauffage incontrôlables, etc. Bien sûr, il y a le recours à la conciliation, mais il s'agit d'une illusion, car le locataire est souvent obligé de payer. De plus, il est toujours difficile pour un locataire de recourir seul devant les instances arbitrales: la peur de recevoir son congé, l'intimidation que représentent ces séances de conciliation devant des juges font que beaucoup de gens hésitent à recourir devant ces instances. De toute manière, il n'est pas normal que ce soit au locataire de se défendre contre les souvent scandaleuses prétentions abusives et spéculatives des agents immobiliers. Il faut que la loi, une fois pour toutes, empêche ces abus.

H. et R. S. à Y.

## Seulement pour qui connaît... ose... et ne risque rien

Chaque année, nous recevons environ 10 % d'augmentation de notre loyer.

En 1975, nous avons reçu une augmentation d'environ 30 %. Les salaires n'augmentaient pas et le chômage était partiel.

Cette fois, nous avons été conseillés par une personne habituée à ces démarches de faire contrôler cette augmentation auprès de la commission de conciliation du canton de Genève. Ceci nous a permis d'obtenir une réduction de 50 à 60 % de l'augmentation, assortie de diverses remises en état.

D'autres locataires qui sont employés chez le propriétaire ne pouvaient pas se permettre de recourir contre cette augmentation par la crainte de perdre leur travail.

Au vu de ce qui précède, on peut constater que seules les personnes qui ont des connaissances juridiques osent se défendre et que ces personnes représentent une minorité de locatari-

## Sans protection... sans défense

J'ai été contraint, ainsi que les 14 locataires du même immeuble, de quitter mon appartement sans avoir reçu de lettre de congé. Notre régie a fait procéder à des travaux de transformations tels, que continuer à vivre dans l'immeuble était devenu absolument intolérable. Invalide à 100 % et habitant au 5e étage sans ascenseur, la main courante étant supprimée en raison de la construction de la cage d'ascenseur; il m'était donc très difficile de sortir. Les volets que nous ne pouvions plus ouvrir ou fermer à cause

des échafaudages élevés pour le ravalement de la façade et beaucoup d'autres inconvénients, dont le bruit et la poussière n'étaient pas les moindres.

J'ai supporté tout cela pendant quinze mois, sans parler des pressions de toutes sortes exercées par le régisseur pour que je débarrasse les lieux. De guerre lasse j'ai dû déménager dans un appartement trois fois plus cher.

Vraiment, il y a quelque chose à faire pour les locataires sans moyens suffisants de défense, et je pense sincèrement que l'initiative seule saura résoudre certains problèmes aigus qui, autrement, lèsent toujours le locataire.

R. L. à G.

## Pourquoi je ne suis plus membre de la commission de conciliation

Pendant deux ans, j'ai siégé comme assesseur locataire dans les audiences de conciliation. J'ai dû quitter parce que je ne pouvais plus être partie prenante des dispositions de l'arrêté fédéral. J'ai été témoin, entre autres de ce qui suit:

■ la plupart des bailleurs que j'ai vus étaient indisposés, mécontents, choqués, humiliés voire même rogneux parce que le locataire les avait «traînés» en conciliation, disaient-ils. On a même entendu ceci: «Retirez votre recours puis je discuterai et vous ferai des propositions.»

■ le locataire qui fait recours, c'est parce qu'il estime qu'il y a abus. En conciliation, il s'entend dire «qu'en application de l'article 15 de l'arrêté fédéral, le bailleur peut augmenter». En effet, ce fameux article 15, qui devait être une protection du locataire, est devenu, dans son application, une porte ouverte à toutes les augmentations.

■ pendant ces deux ans, dans un seul cas, j'ai vu la cause du locataire reconnue totalement juste. C'est le cas miracle... Dans tous les autres, le locataire doit accepter le bon vouloir du bailleur à moins d'accepter l'éventualité du tribunal, avec le risque des frais.

A mon avis, l'arrêté fédéral n'est pas une solution efficace aux problèmes des locataires. Il ne les protège pas, mais leur permet seulement, sur certains points, de se défendre, à condition qu'ils puissent le faire en toute liberté, ce qui est rarement le cas.

J. Q.-P. à L.

L'INSUFFISANCE DES MESURES ACTUELLES  
CONTRE LES ABUS LOCATIFS  
DÉMONTRÉE PAR LES FAITS.

## La loi du plus fort

J'habitais dans un appartement dont l'immeuble appartenait à une hoirie. Celle-ci fut dissoute en automne 1975 avec effet au 1er janvier 1976. Sans être officiellement informé de cette tractation immobilière, j'eus la visite du nouveau propriétaire qui, d'emblée, me fit savoir qu'il me fallait signer un nouveau contrat portant sur une augmentation de 100 fr. par mois, contrat qui entrerait en vigueur dès janvier 1976. Cette augmentation devait lui permettre de faire face à ses nouvelles obligations. Il se fit tellement pressant que je signai le nouveau contrat. Par la suite, j'ai appris que les tractations avaient porté sur une somme d'environ 50 000 fr. inférieure à la valeur d'estimation, et qu'à la même période — alors qu'il n'était donc pas encore officiellement en possession de l'immeuble, l'acheteur cherchait à modifier les contrats reconnus par l'hoirie. Comme j'ai pu l'apprendre par la suite, il y réussit presque à 100 %.

Le nouveau propriétaire ne pouvait attendre qu'il entre en jouissance du bien immobilier, répétant aux trois locataires concernés — dont moi — que la loi ne l'intéressait pas, mais qu'il voulait des rapports francs et sincères de part et d'autre, sans référence excessive à la législation y relative.

F. C. à C.

## Par crainte de représailles

Le 27 décembre 1974, notre propriétaire nous notifie, sur formulaire officiel, une augmentation de 70 fr., soit de 400 fr. à 470 fr. par mois, charges comprises, pour le 1er janvier 1975. Motif de l'augmentation: hausse du mazout et du taux hypothécaire.

Après un entretien téléphonique avec le président de la commission de conciliation qui nous assure que nous sommes dans notre droit, nous prenons contact avec notre propriétaire pour un entretien.

Notre but est de revoir l'augmentation que nous jugeons trop élevée et de lui faire respecter les délais légaux prescrits par l'arrêté fédéral du 30 juin 1972.

Il refuse toute modification et, devant notre insistance, il répond qu'il pourrait très bien nous rendre la vie difficile du fait qu'il habite la maison d'à côté.

Craignant des représailles, nous renonçons à intervenir auprès de la commission de conciliation.

Au terme de l'entretien, le propriétaire accepte de réduire son augmentation de 20 fr. pendant les trois premiers mois.

J.-C. et M. à B.

## Même s'ils usent de leur droit!

Je voudrais vous faire connaître les conditions dans lesquelles les locataires de 14, 16, 18, rue Butini se sont trouvés à la suite des résiliations de baux notifiées par la régie.

Tout d'abord, par un manque flagrant d'information sur les droits existants des locataires face à pareille situation, certaines personnes âgées se sont paniquées, elles qui avaient vécu de très nombreuses années dans le même logement. Je dois encore préciser que c'est grâce au Mouvement populaire des familles qui, par un hasard heureux, a eu connaissance de notre situation, que des possibilités de se défendre ont pris corps.

La régie nous a tout d'abord donné des dates de congé non valables. Ayant appris entre-temps que nous avions déposé un recours auprès de la Chambre de conciliation, elle nous a fait parvenir un deuxième congé, ce qui a obligé chaque locataire à recourir une deuxième fois.

En rapport à la situation du marché immobilier genevois et aux loyers modestes que pourraient supporter la plupart des locataires des trois immeubles de la rue Butini, est-il admissible que la régie fasse une unique proposition de logement à tous les locataires, c'est-à-dire un deux pièces au sous-sol dans le quartier de Saint-Jean? Il est malheureux de devoir relever que chez certaines personnes les lois humaines n'existent guère; qu'en est-il des autres, afin de lutter contre pareille désinvolture?

Devant cette situation, j'ose espérer qu'une meilleure protection des locataires voie le jour.

P.-A. C. à G.

## Juste le droit de se taire

Les loyers de l'immeuble (10 appartements) que nous occupons ont subi, sans justification de la part du propriétaire, des hausses durant trois années consécutives. Tous les locataires désirant obtenir des éclaircissements et une entrevue, je me fais leur porte-parole.

Ma demande, aussi légitime qu'elle soit, est très mal acceptée. Je suis traité d'instigateur de la pétition et seul responsable du conflit.

La suite des événements est très rapide. Considéré comme élément provocateur et cela malgré la solidarité des locataires, je reçois la résiliation de mon bail. Je trouve inadmissible qu'un locataire n'ait aucune possibilité légale de s'opposer à de tels abus. Or, le contre-projet fédéral ne prévoit aucune mesure susceptible d'éviter la résiliation abusive et arbitraire d'un bail.

G. L. à B.