

**25
SEPT.
1977**

1.600.000 LOCATAIRES ET FERMIERS AUX URNES

EDITORIAL

Une initiative pour l'avenir

Un million 600000. C'est ce que nous sommes, nous locataires de logements et de locaux commerciaux, fermiers de domaines ou de parcelles, dans toute la Suisse. Un million 600000 à être hautement intéressés au succès, le 25 septembre, de l'initiative pour une protection efficace des locataires et fermiers, contre les hausses de loyer et les congés injustifiés.

C'est délibérément qu'a été bannie du texte de l'initiative toute référence à la pénurie de logements, de locaux ou de terres. Car le logement – pour ne citer que lui – est un besoin essentiel. Chacun a droit à un toit, qu'il doit payer à son juste prix, et cela n'a rien à voir avec les aléas de la conjoncture. C'est donc en vain que les adversaires de notre initiative lui reprochent d'être « dépassée », à cause des logements aujourd'hui vacants.

En fait, la pénurie persiste dans de nombreuses localités, surtout pour les logements familiaux et à prix abordables. La hausse des loyers, elle, n'a pas cessé; elle s'est seulement ralentie. Pourtant, la diminution sensible du taux hypothécaire, depuis un an et demi, devrait avoir fait baisser fortement les loyers. Voilà qui prouve que les fameuses lois du marché « libre », chères aux milieux immobiliers, jouent dans le secteur locatif à l'avantage des seuls propriétaires, très rarement à celui des locataires.

Aussi, un peu partout en Europe occidentale, a-t-on réglementé le marché du logement. En matière de congés, la loi oblige le bailleur à motiver la résiliation du contrat, à établir qu'il a un intérêt légitime au départ du locataire. Sinon, l'autorité peut annuler le congé abusif. Là, de même, on connaît peu ou prou un contrôle ou une surveillance des loyers.

La Suisse restera-t-elle en retard sur cette évolution dictée par les faits? Nos enfants, au contraire des enfants des pays voisins, vont-ils continuer demain à recevoir, comme nous, des congés absolument sans motif? Les 24/25 septembre, nous sommes 1600000 à avoir le droit, le pouvoir et le devoir de mettre fin à cette situation choquante. En même temps, nous empêcherons que, dès la prochaine pénurie de logements (1980, d'après l'Office fédéral du logement), les loyers ne se remettent à grimper, relançant l'inflation qui dévore nos salaires et revenus.

- OUI à l'initiative populaire
- NON à la supercherie du contre-projet



25 SEPTEMBRE
OUI
AL'INITIATIVE

**PENSEZ
A L'AVENIR**

**POUR
UNE
PROTECTION
EFFICACE**

**DES LOCATAIRES
ET FERMIERS**

NON
AU CONTRE-PROJET



Comité d'action pour une protection efficace des locataires et fermiers

Propriétaires: vous n'êtes pas tous nos adversaires!

Les adversaires de notre initiative s'indignent des atteintes qu'elle porterait au sacro-saint droit de propriété. Ils brandissent de grands mots: «étatisation», «collectivisation» pour ne citer que les plus fréquents. Et ils ameutent tous les petits propriétaires, peignant devant leurs yeux l'image d'un diable qui va les exterminer tous!

Ces arguments (si l'on peut les appeler ainsi...) ne tromperont que les sots, ou les personnes mal informées. Pour nous, il y a deux catégories de propriétaires: ceux qui sont corrects dans la calculation de leurs loyers et dans leurs relations avec leurs locataires. Et les autres! Les premiers n'ont rien à craindre de notre initiative, qui leur permettra de retirer de leurs immeubles un rendement équitable. S'ils doivent résilier le bail d'un locataire pour de justes motifs, ils pourront se séparer de ce dernier à plus ou moins long terme. Et nous connaissons bien des propriétaires qui, déjà actuellement, appliquent sans le savoir les règles fixées dans notre initiative. Rien ne changera donc pour eux.

Mais il y a les autres. Ce sont ceux-ci qui crient au scandale et cherchent à obtenir l'appui des premiers pour défendre de sordides intérêts. Ceux-ci, ce sont les puissantes sociétés anonymes, derrière lesquelles se cachent des bailleurs de fonds sans scrupules. Ils entendent placer leurs capitaux sur des terrains et des immeubles et se procurer des rendements copieusement auxquels vient s'ajouter la plus-value foncière qui augmente année après année, le capital investi. Pour eux, les locataires ne sont que des sources de profit. On les chasse sans vergogne lorsqu'ils refusent de se plier aux diktats qu'on leur adresse. Voilà nos adversaires! Et ceux-là savent que notre initiative les mettra définitivement hors d'état de nuire d'où les cris qu'ils poussent à la lecture du texte constitutionnel proposé!

Ainsi la situation est claire: les propriétaires honnêtes n'ont rien à craindre de l'initiative populaire.

Alors il faut choisir son camp et nous connaissons maints propriétaires qui dénoncent eux-mêmes les scandales des profiteurs, nuisibles à la cause de la propriété privée. Ils seront avec nous dans cette bataille qui doit aboutir à l'assainissement d'un secteur trop longtemps livré aux entreprises de véritables exploiters.

**Votre défense
coûte cher:
pensez s.v.p.
au CCP 10-9793**

Comité d'action
pour une protection efficace
des locataires et fermiers

Les photos publiées ci-contre sont de Actualités Suisses Lausanne (2), et d'archives «24 Heures», les graphiques de Roger-V. Geiser, graphiste SGV, Lausanne

Logements: mettre fin à des abus continuels

Madame B., mère de deux enfants et disposant d'un revenu de 1500 fr., occupe un appartement de 2 chambres seulement. Le loyer est de 300 fr. par mois, ce qui est tout juste supportable pour son budget. Le bail étant au nom de son employeur, elle demande à la régie de le transférer à son nom, ce qui est agréé moyennant une augmentation de loyer de Fr. 80.—. Le loyer est fixé à Fr. 380.—, ce qui représente environ 25% du budget familial de Madame B. Celle-ci recourt contre cette augmentation de loyer. Comme il s'agit d'un nouveau bail, le Tribunal estime que cette augmentation est normale!

Monsieur L. occupe le même appartement depuis 13 ans. Depuis 1966, fin du régime du contrôle des loyers, il a reçu une augmentation de loyer chaque année. Son loyer a augmenté de 130% en 10 ans, la dernière majoration étant motivée par la

hausse du taux de l'intérêt hypothécaire. La régie refuse d'accorder une baisse de loyer à la suite de la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire sous prétexte que d'autres charges d'exploitation ont augmenté depuis lors.

Madame W. en rentrant de vacances trouve que son grenier lui a été enlevé durant son absence; le propriétaire a commencé à aménager des studios dans le toit. Avec beaucoup de peine, elle retrouve ses affaires personnelles, qui ont été déposées en vrac à la cave. Plainte pénale est déposée contre le propriétaire pour violation de domicile. Finalement, la locataire fait preuve de compréhension après avoir retrouvé la plupart de ses objets, et accepte devant le juge d'instruction de retirer sa plainte. Le lendemain, elle reçoit le congé!

Nous aurions pu citer des cas de pression encore bien plus graves notamment à l'égard de per-



sonnes âgées; mais c'est délibérément que nous citons des exemples où chacun pourra se reconnaître.

La protection actuelle des locataires est manifestement insuffisante. Il est urgent que l'autorité judiciaire puisse annuler les congés injustifiés et non pas simplement prolonger pour peu de temps le bail du locataire, afin de lui laisser le temps de trouver un autre logement. Seule une vé-

ritable protection contre les résiliations de bail supprimera l'état de dépendance inadmissible du locataire à l'égard du bailleur.

La protection contre les augmentations de loyer doit également être renforcée, tant ceux-ci ont été augmentés abusivement ces dernières années. Seuls le rétablissement d'un contrôle officiel des loyers permettra d'éviter que les propriétaires continuent à profiter de la situation.

Locaux commerciaux: là aussi des victimes



La récession économique a démontré combien fragile était notre situation de commerçants, artisans et indépendants, locataires de nos locaux. Durant les années de haute conjoncture, on nous a tout fait supporter: l'indexation des loyers à l'évolution de l'indice des prix, les hausses de l'intérêt hypothécaire et l'entretien de nos locaux. Les affaires marchaient bien, nous avions besoin de ces locaux et pas de temps à perdre en procédures. Alors, nous avons payé, tout payé. Aujourd'hui, pour beaucoup d'entre nous, le chiffre d'affaires a chuté verticalement au point d'être étran-glés par des loyers devenus insupportables. Les faillites et liquidations ne se comptent plus. Si un contrôle des loyers avait fonctionné, nous n'en serions pas là. L'initiative nous concerne tout particulièrement. Elle veut éviter la répétition de ce qui s'est passé jusqu'ici dans le domaine des loyers et nous protéger contre des résiliations injustifiées. Nous devons la soutenir.

Fermiers et vigneron locataires: la sécurité par l'initiative

Les fermiers et agriculteurs locataires de parcelles, ainsi que les vigneron qui cultivent des terres appartenant à autrui, sont nombreux dans notre pays. Pourtant, leur statut, mal connu de l'opinion, est le plus défavorable qu'on puisse trouver en Europe. Ces cultivateurs doivent en effet acheter tout le matériel nécessaire à l'exploitation du domaine, ce qui coûte très cher aujourd'hui. Or, ils peuvent être obligés de quitter celui-ci si leur bail est résilié, sans motif valable, pour son échéance. Ces baux à ferme sont conclus pour une première période minimum de 6 ans, puis reconduits de 3 en 3 ans dans l'agriculture (pour 12 ans, reconduits de 3 en 3 ans dans la viticulture). On devine l'insécurité dans laquelle vivent le fermier et le vigneron locataire de parcelles. De plus, en cas de résiliation, le fermier ne perd pas

seulement son logement, tel un simple locataire. Il va perdre en même temps son moyen d'existence (la terre qu'il cultivait). Et il risque fort de perdre encore une partie importante de son capital. En effet, faute de pouvoir à temps prendre à ferme un autre domaine — ils sont rares! — il devra mettre en vente, souvent à vil prix, son bétail et son chédail. Car on ne peut mettre ni l'un ni l'autre au garde-meubles!

Cette situation ne saurait plus durer. C'est bien pourquoi notre initiative demande que le propriétaire doive avoir un motif valable, pour résilier un bail à ferme. Mais l'initiative mettra fin à une autre situation inacceptable: l'autorité contrôle en principe les fermages agricoles et viticoles. Seulement, c'est le fermier qui doit soumettre son bail au bureau compétent. Il hésitera (et

très souvent renoncera) à le faire, même en cas d'abus évident, de peur que, si le fermage est réduit comme excessif, la résiliation du bail suive, pour la prochaine échéance. Notre initiative permettra donc au contrôle des fermages de fonctionner enfin normalement. Cela empêchera la surenchère, laquelle se répercute finalement sur le prix des produits agricoles

et donc sur le portemonnaie des consommateurs.

C'est bien pourquoi les fermiers et locataires de vignes suisses se sont joints aux partisans de l'initiative populaire, afin d'obtenir par cette voie la sécurité qui leur est due. Une sécurité dont le Conseil fédéral a reconnu depuis plusieurs années la nécessité, mais que les Chambres se sont refusées à concrétiser.



Abolir la propriété? Une vieillerie?

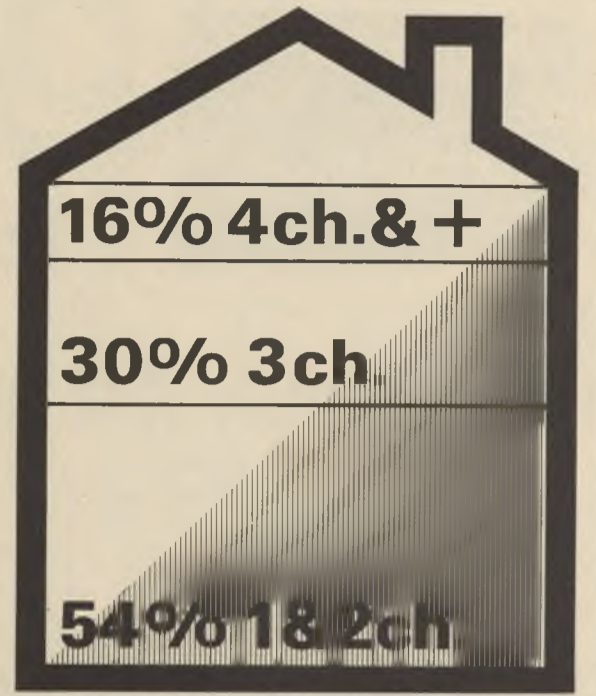
Notre initiative – prétend le comité d'action qui s'y oppose – «abolirait la propriété privée». Ni plus ni moins! Evidemment, **C'EST FAUX**: notre initiative ne vise qu'à empêcher ou limiter les abus les plus graves qui sont faits de ce droit. Abus commis sur le dos de ceux qui sont obligés de louer à autrui le toit sous lequel ils doivent vivre, ou leur lieu de travail. N'est-ce pas Monsieur Chevallaz lui-même, alors parlementaire, qui déclarait lors du débat de 1972: «Il faut protéger la propriété privée contre ses propres abus»? C'est exactement ce que veut notre initiative qui évitera que le droit de propriété ne soit discrédité par ceux qui l'évoquent pour en abuser. Un langage que les propriétaires correctes comprendront.

Notre initiative – lit-on dans la presse immobilière et les journaux qu'elle inspire – serait «une vieillerie», digne de «l'économie de guerre». (On ne nous dit pas si c'est celle de 39-45 ou de 14-18). **C'EST FAUX**: ou ces messieurs ne savent pas lire, ou ils sont de mauvaise foi. Car la protection des locataires, que notre initiative vise à instaurer, est fondamentalement différente du régime que les moins jeunes d'entre-nous ont connu jadis. Et d'abord en ceci: tous les locataires sans exception seront protégés, pas seulement les occupants privilégiés des anciens immeubles; et, en outre, les fermiers et vigneron locataires. De plus les hausses linéaires des loyers (p. ex. 5% pour tout le monde) ne seront pas possibles.

Excessive?

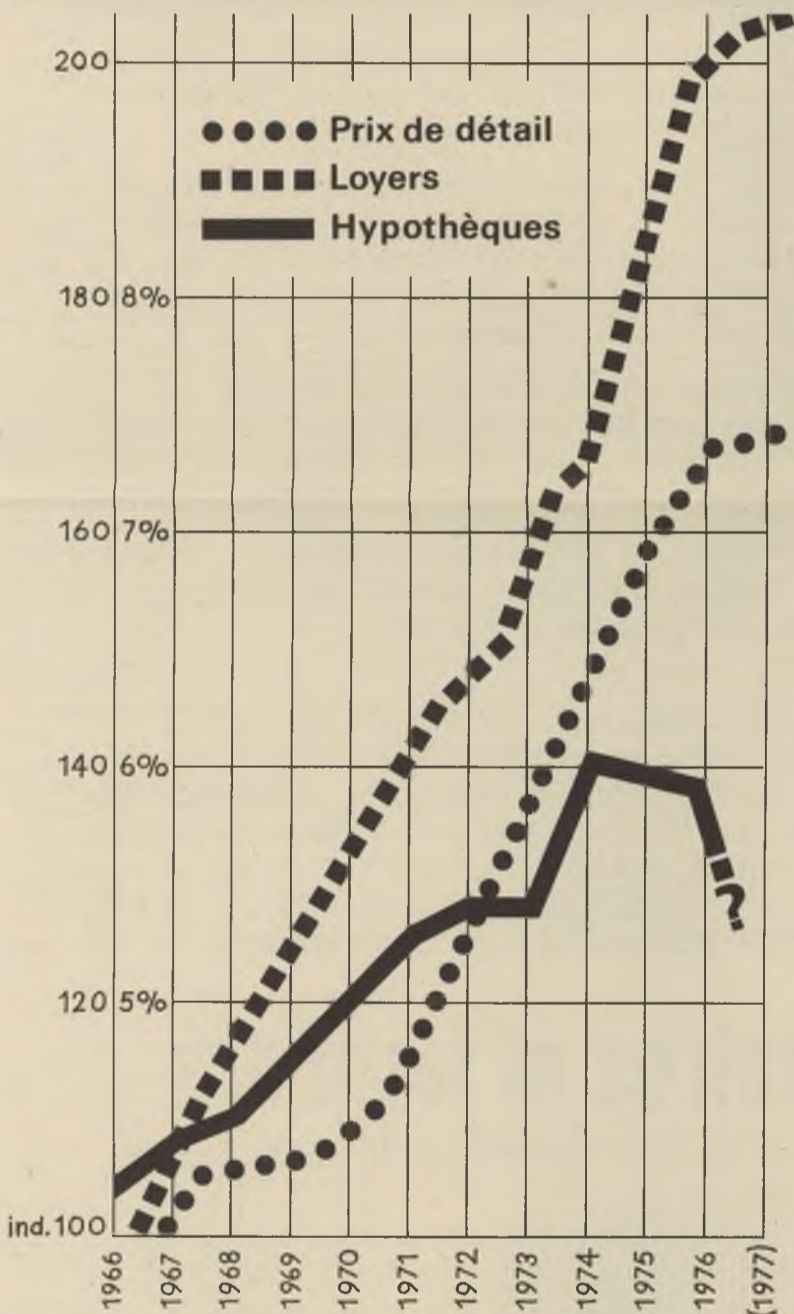
Notre initiative – s'il fallait en croire quelques mystiques – serait «excessive». Il faudrait donc lui préférer la «politique conventionnelle». **C'EST FAUX!** Car il s'agit de la fameuse «paix du logement», signée en Suisse romande dès 1970. Oui, vous avez bien lu: 1970. Juste avant l'explosion des loyers, la multiplication des abus en tous genres, à commencer par les congés injustifiés, notamment de pure vengeance, quand le locataire a osé contester une prétention illégitime de son bailleur. Alors, merci! La politique conventionnelle, peut-être, mais demain, quand l'adoption de notre initiative aura jeté les bases légales d'une protection efficace et permanente des locataires et fermiers, en matière de congés et de loyers.

50000 logements vacants. Oui, mais...



Nos répliques aux «arguments» des adversaires de l'initiative

Pas question de «tuer» la construction



Eloquente, la comparaison entre la courbe de la hausse des loyers, celle du coût de la vie et l'évolution du taux moyen des hypothèques! (d'après données OFIAM Berne)

Le contreprojet: une supercherie!

Le contreprojet fédéral – ce sont les milieux officiels qui parlent – serait meilleur que notre initiative. **C'EST ARCHIFAUX**: ce contreprojet mérite si peu ce nom que nos propres adversaires le qualifient de «supercherie juridique». Il n'apporte pratiquement rien aux locataires et fermiers, que ceux-ci n'aient déjà. En vérité, il n'est qu'une manœuvre scandaleuse. On tente de rééditer, grâce à lui, le coup qui a

permis de torpiller le développement de l'assurance-maladie. En opposant cette proposition «bidon» à notre initiative, on veut diviser les voix – majoritaires – de ceux qui entendent que cela change, peu ou prou. Les adversaires de tout progrès (qui peuvent voter «non-non», alors que le «oui-oui» annule le bulletin de vote) espèrent être ainsi le bataillon le plus fort le 25 septembre. Il faut déjouer ce calcul.

Inapplicable?

Notre initiative – ont découvert ses adversaires, connus comme des gardiens fidèles du portemonnaie de M. Tout-le-Monde... – serait «inapplicable» et d'ailleurs «beaucoup trop coûteuse». Car il faudrait engager une armée de nouveaux fonctionnaires.

C'EST FAUX: il existe partout des offices du logement compétents et expérimentés, des commissions de conciliation qu'il suffira de reconvertir, des juges, si nécessaire. Il ne s'agira pas de contrôler en même temps les comptes de tous les immeubles. Et les constructions neuves ne sont pas légion, par les temps qui courent. L'appareil existant suffira donc à la tâche, surtout si MM. les gérants et propriétaires présentent des dossiers clairs et complets, et non des sacs d'embrouilles. Avec l'effet dissuasif de notre initiative sur les hausses exagérées et les congés injustifiés, pas de risque que le locataire-contribuable repaye en impôts supplémentaires ce qu'il aura gagné en fait de loyer.

Halte aux congés abusifs!

Notre initiative – tempêtent les milieux immobiliers – ôterait au propriétaire le droit apparemment sacro-saint de se débarrasser d'un locataire ou d'un fermier, sans avoir de juste motif de le faire. **C'EST EXACT** (pour une fois). Car il n'est pas normal d'agir ainsi. Même quand ce juste motif existe, il peut être équitable de prolonger le bail. Un exemple: Dupont fils, qui se marie, habite déjà un confortable 3 pièces. Mais il aimerait mieux se loger à bon compte dans le locatif de papa. Aux dépens de la vieille Mlle Durand, 82 ans, 40 ans dans l'immeuble, qui, actuellement, ne pourra même pas demander une prolongation de bail. Elle devra déguerpir, se reloger ailleurs, subir un déracinement qui abrégera ses jours. Il en est de même si Dupont fils s'achète un appartement occupé. Des scénarios devenus classiques et qui doivent cesser d'être joués. Grâce à notre initiative!

Etatisation: du bluff!

Notre initiative – lance le comité d'action «anti» – reviendrait à «étatiser la propriété immobilière». **C'EST MONSTRUEUSEMENT FAUX**: il s'agit là d'une affirmation «en l'air», qui joue malhonnêtement sur le vieux réflexe de méfiance envers l'Etat, présent en chacun de nous. D'ailleurs, les milieux immobiliers, si prompts à dénoncer l'intervention de l'Etat dans les rapports entre puissants bailleurs et faibles locataires, sont les premiers à réclamer une telle intervention, lorsqu'elle peut servir leurs propres intérêts.

Inutile?

Notre initiative – selon quelques bonnes âmes – serait tout simplement... inutile. Le Conseil fédéral n'a-t-il pas promis de réviser le droit du bail? **C'EST FAUX**: le Conseil fédéral sait parfaitement qu'il n'a pas les moyens de contraindre le Conseil des Etats à voter une révision satisfaisante du Code des Obligations, permettant en particulier au juge d'annuler un congé injustifié. En fait, seule l'adoption de notre initiative lui donnera les moyens de la réaliser.

L'entretien compromis?

Notre initiative – veulent faire croire les milieux immobiliers – «empêcherait demain, l'entretien des immeubles et logements». **C'EST FAUX!** En renforçant la position du locataire en matière de résiliation du bail, elle lui permettra d'exiger enfin des propriétaires et gérants qu'ils s'acquittent de leurs obligations dans ce domaine. Au lieu qu'il ait seulement le choix entre réclamer et ne rien obtenir (sinon peut-être son congé) ou payer de sa poche des travaux qu'il a, en fait, déjà financés par son loyer.

Notre initiative – proclament ses adversaires, en faisant aux syndicats, aux ouvriers et aux chômeurs du bâtiment des appels du pied à leur meurtrir les chevilles – «tuerait la construction». **RIEN N'EST PLUS FAUX**. Cela rappelle, du reste, la bonne vieille fable des animaux malades de la peste, avec l'initiative dans le rôle du «pelé, du galeux, dont venait tout le mal». La preuve: sans initiative, le nombre des logements construits en Suisse est tombé de 81865 en 1973 à 31458 en 1976. La raison de cet effondrement? La récession économique générale, qui a entraîné le départ de 300000 étrangers, plus les milliers de Suisses contraints de s'expatrier.

Mais la cause, c'est aussi l'anarchie qui s'était installée dans un secteur où la spéculation était effrénée depuis des années, le gaspillage démentiel (25% des coûts, selon le président d'une association d'entrepreneurs romands). Parce que cela rapportait gros, dans des conditions de sécurité inégalables, on a construit n'importe quoi, n'importe où, n'importe comment, à n'importe quel prix. Aujourd'hui, c'est le choc en retour.

Cela, les syndicats, les ouvriers et les chômeurs de la construction le savent, heureusement, mieux que personne. On ne leur fera donc pas prendre des vessies pour des lanternes, ni le camp de l'ennemi pour le leur. Ils savent aussi que le flux ou le reflux des capitaux à investir résulte du jeu de forces occultes. Ces forces, les locataires ne les commandent pas plus qu'ils ne les maîtrisent eux-mêmes, eux les cols bleus et les cols blancs du bâtiment, qui vivent depuis deux ans les plus noires années de leur existence.

Bien au contraire, notre initiative contribuera puissamment à assainir le secteur immobilier. Et de plus elle aidera à «dégeler» les énormes réserves (on parle de 2,5 milliards) de travaux d'entretien trop longtemps différé, d'améliorations intelligentes des logements anciens. De quoi sauver bien des postes de travail!

« Arguments » et répliques...

(suite de la page 3)

« Mineurs et incapables » ?

Notre initiative – affirme, blague à part, certaine presse patronale – « transformerait les locataires mineurs et en incapables ». Pourquoi ? Parce qu'ils n'auraient plus le périlleux honneur d'entamer la contestation des abus dont ils sont les victimes, de la part de leurs gérants et propriétaires. Disons-le tout net : **C'EST SE MOQUER** que de parler de cet « asservissement », quand on sait l'état de dépendance et d'exploitation dans lequel le droit actuel met le locataire, face à un bailleur tout puissant. Un bailleur qui n'hésite pas à prendre un avocat, à plaider jusqu'au Tribunal fédéral. C'est que les frais du procès, s'il le perd, finiront quand même, à travers quelque chemin détourné, par grever le compte d'immeuble. Un compte alimenté... par les loyers des locataires gagnants !

Baisses ? On attend...

Notre initiative ? « Dépassée », affirment avec superbe gérants et propriétaires. On a vu ci-dessous ce qu'il faut penser des logements vacants. Quant aux loyers, chacun sait qu'ils baissent tout seuls ! Bien entendu, **C'EST FAUX** : les statistiques fédérales les plus récentes montrent qu'en 1976/77, il y a encore presque autant de hausses que de baisses. En outre, les dernières sont, presque sans exception, bien moins importantes qu'elles ne devraient l'être. De plus, dans bien des cas, il a fallu pour les imposer que les locataires, unis ou non, se battent courageusement et mettent le couteau sur la gorge du propriétaire. Lequel aurait mieux aimé conserver les super-bénéfices que lui assurait la forte diminution du taux hypothécaire...

Fini la pénurie ?

Notre initiative – toujours selon nos adversaires – serait « tournée vers le passé » (sic). **C'EST FAUX** : elle prend résolument en compte l'avenir. Seule, elle assurera aux locataires et fermiers suisses une protection à la fois efficace et PERMANENTE. Ce dont sont bien incapables un Code des Obligations d'un autre âge (1911 !) et les arrêtés de durée limitée, qu'on vote de temps à autre, à la sauvette. Quant aux 50000 logements vacants (dont le Conseil fédéral reconnaît dans un message que plus de 30% sont à vendre et non à louer), leur nombre est stationnaire depuis plus d'un an. Et le directeur de l'Office fédéral du logement prévoit le retour de la pénurie pour 1980 : autant dire demain. C'est donc à dessein que notre initiative ne se réfère pas à la notion de pénurie. Car les abus qu'elle combat sont de tous les temps. La pénurie ne fait que les rendre plus criants.



oui
à l'initiative
populaire
pour une protection
efficace
des locataires

non
au contreprojet

Locataires et fermiers

commerçants, artisans, tenanciers d'établissements publics, etc., vous tous qui voulez être mis enfin sur pied d'égalité avec votre propriétaire,

vous voterez

parce que :

- L'initiative seule permet de faire annuler une résiliation de bail lorsque le propriétaire n'a pas de justes motifs de donner le congé ;
- L'initiative seule permet de prolonger le bail même en cas de congé justifié, si celui-ci a des conséquences pénibles pour le locataire ou le fermier ;
- L'initiative seule protège le locataire contre une résiliation en cas de vente de l'immeuble ou de mise en vente de son appartement, de transformation ou de démolition ;
- L'initiative seule contraint propriétaires et gérants qui voudraient augmenter les loyers à soumettre leurs comptes à l'autorité compétente ;
- L'initiative seule permet d'empêcher une hausse des loyers lorsque le rendement de l'immeuble est déjà suffisant, lorsque les logements ne sont pas entretenus, lors d'un simple changement de locataire ou encore d'une vente de l'immeuble ;
- L'initiative seule abolira le système actuel, où c'est le locataire qui doit, à ses risques et périls, contester la hausse de loyer abusive qui lui est notifiée ;
- L'initiative seule permet de fixer le loyer des logements neufs à un niveau raisonnable, en excluant la prise en compte d'un prix excessif du terrain ou d'un coût de construction exagéré.

parce que ce contreprojet répond mal ou pas du tout aux besoins essentiels des locataires et fermiers de notre pays et n'améliore en rien leur situation actuelle de faiblesse, par rapport à des propriétaires et gérants tout puissants, malgré les logements (en général trop petits, trop chers, trop mal conçus ou mal entretenus, trop mal situés souvent) actuellement vacants.

Locataires et fermiers

votre victoire les 24/25 septembre sera une victoire définitive !

Attention !
Si vous votez OUI
à l'initiative et
encore OUI au contreprojet,
votre bulletin
sera NUL.
Ce serait dommage !