

# Publications des départements et des offices de la Confédération

---

Délai imparti pour la récolte des signatures: 30 octobre 1997

---

## Initiative populaire fédérale "pour des loyers loyaux"

### Examen préliminaire

---

*La Chancellerie fédérale suisse,*

après examen de la liste de signatures présentée le 22 mars 1996 à l'appui de l'initiative populaire fédérale "pour des loyers loyaux";  
vu les articles 68 et 69 de la loi fédérale du 17 décembre 1976<sup>1</sup> sur les droits politiques,

*décide:*

1. La liste de signatures à l'appui de l'initiative populaire fédérale "pour des loyers loyaux", présentée le 22 mars 1996, satisfait, quant à la forme, aux exigences de la loi; elle contient les indications suivantes: le canton et la commune politique où le signataire a le droit de vote, le titre et le texte de l'initiative ainsi que la date de sa publication dans la Feuille fédérale, une clause de retrait sans réserve, la mention selon laquelle celui qui falsifie le résultat d'une récolte de signatures à l'appui d'une initiative populaire est punissable, ainsi que les noms et adresses d'au moins sept auteurs de l'initiative. L'Assemblée fédérale ne se prononcera sur la validité de l'initiative que lorsque celle-ci aura abouti.
2. L'initiative populaire peut être retirée sans réserve par une décision prise à la majorité simple des auteurs suivants:

<sup>1</sup> RS 161.1

1. Giuseppe Arigoni, Via Cantonale, 6983 Maglioso
  2. Anne Baehler Bech, Rue Davel 1, 1097 Riex
  3. Manuele Bertoli, Via della Fornaci, 6828 Balerna
  4. Michel Bise, 2073 Enges
  5. Andreas Brunner, Bettenstrasse 95, 4123 Allschwil
  6. Werner Carobbio, Consigliere nazionale, Via Berté, 6533 Lumino
  7. de Dardel Jean-Nils, conseiller national, Chemin Montagne 110, 1224 Chêne-Bougeries
  8. Elisabeth Derisiotis, Am Brunnenbächli 22, 8125 Zollikerberg
  9. Armin Jans, Nationalrat, Aegeristrasse 60, 6300 Zug
  10. Thierry Kneuss, Rue des Chenevières 27, 2610 Saint-Imier
  11. Marie-Thérèse Maradan Ledergerber, Beaumont 1, 1700 Fribourg
  12. Jacques-André Mayor, Chemin du Levant 1, 1350 Orbe
  13. Laurent Moutinot, Prés-des-Fourneaux 17, 1293 Bellevue
  14. Emile Perrier, Rue de la Cotzette 8, 1950 Sion
  15. Richard Püntener, Bahnhofstrasse 55, 2540 Grenchen
  16. Paul Rechsteiner, Nationalrat, Davidstrasse 45, 9000 St. Gallen
  17. Irène Spirig, Tiefengasse 15, 8180 Bülach
  18. Rudolf H. Strahm, Nationalrat, Aspiwaldweg 25, 3037 Herrenschwanden
  19. Anita Thanei, Nationalrätin, Neudorfstrasse 16, 8050 Zürich.
3. Le titre de l'initiative populaire fédérale "pour des loyers loyaux" remplit les conditions fixées à l'article 69, 2<sup>e</sup> alinéa, de la loi fédérale du 17 décembre 1976 sur les droits politiques.
4. La présente décision sera communiquée au comité d'initiative, Association Suisse des Locataires, Secrétaire général: Monsieur Jean-Nils de Dardel, conseiller national, avocat, 27, boulevard Helvétique, case postale 3055, 1211 Genève 3, et publiée dans la Feuille fédérale du 30 avril 1996.

16 avril 1996

Chancellerie fédérale suisse:  
Le chancelier de la Confédération,

François Couchepin

**Initiative populaire fédérale  
"pour des loyers loyaux"**

L'initiative populaire a la teneur suivante:

I

La constitution fédérale est modifiée comme il suit:

*Art. 34septies, al. 1, 2<sup>e</sup> phrase et al. 1<sup>bis</sup> (nouveau)*

<sup>1</sup> ... Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs, sur l'annulabilité des congés injustifiés et sur la prolongation du bail limitée dans le temps.

<sup>1bis</sup> Ces dispositions se fondent sur les principes suivants:

- a. les loyers initiaux sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent de coûts excessifs. Sont excessifs les coûts qui entraînent des loyers supérieurs aux loyers statistiques moyens pour des objets comparables. Le capital exposé aux risques est rémunéré au maximum au taux des intérêts hypothécaires selon la lettre b;

- b. en cours de bail, les loyers ne peuvent varier que dans la mesure nécessaire à compenser l'évolution prouvée des coûts depuis le début du bail, à rémunérer les prestations supplémentaires du bailleur et à sauvegarder le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques. La variation du taux hypothécaire est calculée sur la base de moyennes établies sur cinq ans;
- c. en cas de transfert de l'immeuble, les loyers peuvent être adaptés au niveau admissible pour les loyers initiaux selon la lettre a. Les hausses doivent être échelonnées lorsqu'elles dépassent 10%;
- d. les cantons peuvent prévoir que seules peuvent être facturées comme frais accessoires les prestations qui varient selon la consommation des locataires;
- e. les loyers initiaux, de même que les hausses de loyer et les autres prétentions du bailleur sont notifiés et motivés sur une formule officiellement autorisée, mentionnant qu'ils peuvent être contestés. A défaut, le loyer initial ne pourra dépasser le loyer du locataire précédent et les hausses et autres prétentions sont nulles;
- f. la législation peut prévoir des exceptions aux lettres a, b et c pour les loyers des logements d'utilité publique et pour les contrats-cadres ayant force obligatoire générale au sens de l'alinéa 2. Ces exceptions doivent toutefois offrir une protection équivalente contre les loyers et autres prétentions abusifs du bailleur. Des dispositions spéciales peuvent être appliquées aux loyers contrôlés par l'autorité;
- g. le bailleur doit prouver que son congé intervient pour un motif justifié. Le congé du bailleur est injustifié lorsqu'il ne répond pas à un intérêt digne de protection ou est disproportionné, en particulier lorsqu'il est prononcé:
  - parce que le locataire, de bonne foi, fait valoir ses droits ou pour l'empêcher de les faire valoir,
  - pour procéder à des modifications, rénovations ou démolitions disproportionnées,

- pour augmenter le loyer du bail en cours ou d'un nouveau bail,
- pour transformer l'immeuble en propriété par étage ou en une forme analogue de propriété,
- pour amener le locataire à acquérir la chose louée.

## II

*Les dispositions transitoires de la constitution* sont complétées comme suit:

### *Art. 24 (nouveau)*

<sup>1</sup> Dans l'année suivant l'acceptation de l'article 34<sup>septies</sup>, alinéa 1, 2<sup>e</sup> phrase, et alinéa 1<sup>bis</sup>, en votation populaire, le Conseil fédéral édicte, par voie d'ordonnance, les dispositions d'application nécessaires qui resteront en force jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation. Ce faisant il peut déroger aux articles du titre huitième du Code des obligations contraires aux nouvelles dispositions constitutionnelles. Il prévoit que la moyenne des taux hypothécaires selon l'article 34<sup>septies</sup>, alinéa 1<sup>bis</sup>, lettre b, sera calculée durant les cinq premières années, sur la base de la moyenne des années écoulées depuis l'entrée en vigueur des dispositions d'application. Les loyers ne peuvent être modifiés que si le taux hypothécaire moyen varie d'au moins un demi-pourcent par rapport au taux sur lequel se fonde la dernière fixation de loyer.

<sup>2</sup> La Confédération, en collaboration avec les cantons, détermine dans les deux ans suivant l'acceptation de l'article 34<sup>septies</sup>, alinéa 1<sup>bis</sup>, en votation populaire, les loyers statistiques d'objets locatifs comparables selon l'emplacement, la grandeur, l'équipement, l'état et l'époque de construction des immeubles.