

Délai d'opposition: 29 décembre 1965

Arrêté fédéral sur les loyers des biens immobiliers

(Du 30 septembre 1965)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'additif constitutionnel du 9 octobre 1964 sur le maintien de mesures temporaires en matière de contrôle des prix et l'article 64 bis de la constitution;

vu le message du Conseil fédéral du 8 mars 1965 ¹⁾,

arrête:

I. Loyers et fermages non agricoles

Article premier

¹ Les loyers des immeubles et des biens mobiliers loués conjointement avec des immeubles sont contrôlés ou surveillés dans les limites des dispositions ci-après.

Champ
d'application
Principe

² Sont également considérés comme loyers au sens du présent arrêté les fermages non agricoles.

³ Les fermages agricoles sont soumis à la loi fédérale du 21 décembre 1960 sur le contrôle des fermages agricoles.

Art. 2

¹ Les loyers libérés jusqu'au 31 décembre 1965 ne sont pas soumis aux dispositions du présent arrêté.

Exceptions

² Dans la mesure où cela peut se faire, sans troubles pour l'économie ni conséquences d'ordre social trop rigoureuses, le Conseil fédéral peut:

- a. Libérer d'autres catégories de choses louées;
- b. Supprimer, avec l'accord des gouvernements cantonaux, la réglementation des loyers pour certaines régions ou localités.

Art. 3

En vue de faciliter l'adaptation des mesures d'assouplissement aux besoins des cantons, le Conseil fédéral peut déléguer certaines de ses attributions aux gouvernements cantonaux.

Délégation
d'attributions

¹⁾ FF 1965, I, 857.

Art. 4

Appartements
subventionnés

Les loyers des appartements dans les immeubles pour la construction desquels des subventions ont été allouées dès 1942 sont soumis à l'approbation des autorités qui ont accordé les subventions.

II. Contrôle des loyers

Art. 5

Champ
d'application

¹ Le contrôle des loyers s'applique aux appartements et aux chambres louées isolément dans les communes suivantes:

Bâle, Bettingen, Riehen;

Genève, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Cologny, Le Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Plan-les-Ouates, Pregny, Thônex, Troinex, Vandœuvres, Vernier, Veyrier;

Lausanne, Chavannes-près-Renens, Crissier, Prilly, Pully, Renens.

² Le contrôle des loyers est maintenu jusqu'au 31 décembre 1966 au plus tard. Sur proposition du gouvernement cantonal, le Conseil fédéral est autorisé à le remplacer auparavant déjà par la surveillance des loyers dans toutes les communes ou dans certaines d'entre elles.

Art. 6

Obligation
de demander
une autorisa-
tion

¹ Les majorations de loyers pour les appartements et les chambres louées isolément dans les communes citées à l'article 5 sont soumises à autorisation.

² Sont également soumis à autorisation les loyers des choses qui n'étaient pas louées le 31 août 1939 ou qui l'étaient dans une autre composition ou à des fins différentes et pour lesquelles le loyer maximum autorisé n'a pas encore été fixé officiellement ou l'a été compte tenu d'une destination différente.

³ Les autorisations sont données par les services désignés par les gouvernements cantonaux (art. 25).

Art. 7

Autorisations

Les loyers sont fixés par voie d'autorisations générales ou individuelles dans les cas suivants:

- a. Si le propriétaire augmente ses prestations au bénéfice du locataire, notamment en procédant à des travaux qui accroissent la valeur de l'immeuble, en agrandissant la chose louée ou en accordant des avantages accessoires;

- b. Si le propriétaire doit supporter des charges plus lourdes par suite de tarifs nouvellement introduits ou plus élevés ou par suite d'une augmentation générale des taux hypothécaires;
- c. Si, dans un cas particulier, le loyer maximum autorisé est, par suite de circonstances spéciales, inférieur aux loyers usuels pratiqués dans le quartier, compte tenu de l'âge, de la valeur d'usage et de la destination de la chose louée;
- d. Si la location porte sur une chose qui n'était pas louée le 31 août 1939 ou qui l'était dans une autre composition ou à des fins différentes et pour laquelle la fixation officielle du loyer n'a pas encore eu lieu ou l'a été compte tenu d'une destination différente.

III. Surveillance des loyers

Art. 8

La surveillance des loyers s'applique, sous réserve de l'article 5, aux appartements et aux locaux commerciaux dans toutes les communes où les loyers n'ont pas été libérés.

Champ
d'application

Art. 9

¹ La surveillance des loyers permet, en principe, une libre formation des loyers, tout en garantissant les locataires contre des hausses excessives et des résiliations injustifiées.

Majoration
de loyers

² Sous réserve des prescriptions ci-après et des dispositions d'application, le bailleur peut majorer le loyer sans autorisation officielle.

Art. 10

¹ Le bailleur qui veut augmenter le loyer ou modifier le bail de sorte qu'il en résulterait une augmentation de loyer directe ou indirecte pour le locataire doit en informer ce dernier au moyen d'une formule officielle et l'annoncer au service compétent (art. 25) au moyen d'un double de celle-ci.

Formule
et obligation
d'annoncer

² Les mêmes obligations incombent au bailleur s'il veut louer une chose qui n'était pas louée le 31 décembre 1965, ou qui l'était dans une autre composition ou à des fins différentes et pour laquelle le loyer maximum n'a pas encore été fixé officiellement ou l'a été compte tenu d'une destination différente.

³ Les majorations de loyers effectuées en violation du 1^{er} alinéa sont nulles.

Art. 11

Opposition

¹ Le locataire peut faire opposition auprès du service cantonal compétent (art. 25) à des majorations de loyers de plus de 5 pour cent en une année.

² Le locataire peut aussi faire opposition à une majoration plus faible si l'entretien de la chose louée est manifestement négligé par le propriétaire ou laissé aux soins du locataire.

³ L'opposition a pour effet de suspendre toute résiliation du contrat par le bailleur.

⁴ En cas de changement de locataire, le nouveau locataire a les mêmes droits d'opposition que l'ancien.

Art. 12

Tentative de conciliation et fixation du loyer

¹ Lors de l'examen des oppositions, on s'efforce d'abord d'aboutir à une conciliation entre les parties.

² Si la tentative de conciliation échoue, le service saisi de l'opposition (art. 25) fixera le loyer admissible.

Art. 13

Abaissements d'office

Les loyers manifestement excessifs peuvent également être abaissés d'office.

IV. Limitation du droit de résiliation

Art. 14

Compétence du Conseil fédéral

Pour les régions et les catégories de choses louées qui restent soumises à une réglementation officielle de loyers (art. 1^{er}, 4, 5 et 8), le Conseil fédéral édicte des prescriptions assurant une protection contre les résiliations injustifiées.

V. Dispositions générales

Art. 15

Obligation de renseigner

¹ Chacun est tenu de fournir aux autorités chargées de l'exécution des renseignements véridiques sur les faits qui peuvent être importants pour le contrôle ou la surveillance des loyers et la limitation du droit de résiliation, de présenter des pièces justificatives, de tolérer la consultation des comptes et de la correspondance et de permettre l'accès aux locaux d'habitation ainsi qu'aux locaux commerciaux.

² L'obligation de renseigner ne s'applique pas aux personnes qui peuvent refuser de témoigner aux termes des articles 75, 77 à 79 de la loi fédérale du 15 juin 1934¹⁾ sur la procédure pénale, ni à celles qui sont tenues de garder le secret au sens de l'article 47 de la loi fédérale du 8 novembre 1934²⁾ sur les banques et les caisses d'épargne.

Art. 16

Les autorités chargées de l'exécution ont le droit de demander aux personnes au sujet desquelles il s'agit de vérifier si elles respectent les prescriptions de fournir les renseignements nécessaires, de présenter des pièces justificatives, de tolérer la consultation des comptes et de la correspondance et de permettre l'accès aux locaux d'habitation ainsi qu'aux locaux commerciaux. S'il n'est répondu qu'insuffisamment ou pas du tout à une telle demande et si les autorités soupçonnent une infraction, elles peuvent déposer une plainte pénale.

Pouvoir
des autorités

Art. 17

Tous les services et les personnes chargés de l'application des prescriptions sur le contrôle ou la surveillance des loyers et la limitation du droit de résiliation sont tenus de garder le secret de fonction sur leurs constatations et observations. Ils ne sont autorisés à fournir des renseignements qu'aux services désignés par le Conseil fédéral.

Secret
de fonction

Art. 18

¹ Les décisions rendues en vertu du présent arrêté doivent être notifiées par écrit, avec l'indication des motifs et des voies de droit.

Décisions
et voies
de droit

² Les décisions cantonales rendues conformément aux articles 7, 12 et 13 peuvent être déférées, en la forme écrite, par les bailleurs et les preneurs intéressés, à l'office fédéral du contrôle des prix dans les trente jours dès leur notification.

³ Les décisions de l'office fédéral du contrôle des prix peuvent être déférées dans les trente jours à la commission fédérale de recours en matière de loyers. La décision de la commission est définitive.

⁴ Des recours peuvent être formés pour violation du droit fédéral ou parce que la décision attaquée repose sur des constatations de fait inexactes ou incomplètes.

¹⁾ RS 3, 295.

²⁾ RS 10, 325.

⁵ Le Conseil fédéral édictera les dispositions nécessaires concernant l'organisation et la procédure de la commission fédérale de recours en matière de loyers; les membres et les suppléants de cette commission ne peuvent faire partie de l'administration fédérale.

Art. 19

Emoluments

¹ Les frais résultant pour les autorités compétentes de l'application des prescriptions sur le contrôle et la surveillance des loyers et sur la limitation du droit de résiliation peuvent être couverts par des émoluments. Les décisions passées en force en cette matière sont assimilées aux jugements exécutoires des tribunaux cantonaux.

² L'article 158 de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 s'applique par analogie à la procédure de recours devant l'office du contrôle des prix et la commission de recours en matière de loyers.

VI. Dispositions pénales et dispositions de procédure

Art. 20

Infractions

¹ Celui qui contrevient intentionnellement ou par négligence aux prescriptions du présent arrêté ou à ses dispositions d'exécution sera puni de l'amende.

² La poursuite pénale se prescrit par cinq ans.

³ La poursuite fondée sur les dispositions spéciales du code pénal est réservée.

⁴ Le juge peut ordonner l'inscription de l'amende au casier judiciaire lorsque la gravité de l'infraction le justifie.

Art. 21

Entreprises commerciales

¹ Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou en commandite, ou d'une entreprise individuelle, les dispositions pénales sont applicables aux personnes qui ont agi ou qui auraient dû agir en leur nom.

² La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement du paiement de l'amende et des frais, à moins que la direction responsable ne prouve qu'elle n'a rien négligé pour que les personnes mentionnées au 1^{er} alinéa observent les prescriptions.

³ La responsabilité des collectivités et des établissements de droit public est réglée d'une manière analogue si des infractions ont été commises dans leur gestion ou leur administration.

Art. 22

¹ Lorsque l'inculpé ou le tiers dans l'entreprise duquel l'infraction a été commise, ou leur ayant cause, a acquis un avantage pécuniaire illicite par une infraction, le juge peut l'obliger à verser au canton un montant correspondant à l'avantage, indépendamment de la sanction qu'entraîne cette infraction. Le juge peut aussi décider que cet avantage illicite sera restitué en tout ou partie à la personne lésée.

Avantages
pécuniaires
illicites

² Lorsque l'action pénale est prescrite, conformément à l'article 20, 2^e alinéa, il ne peut plus être décidé qu'un montant correspondant à l'avantage illicite sera remis au canton ou à la personne lésée.

Art. 23

¹ La poursuite pénale incombe aux cantons.

² Les personnes solidairement responsables au sens de l'article 21 ainsi que les tiers et les ayants cause mentionnés au 1^{er} alinéa de l'article 22 ont, dans la procédure, les mêmes droits que les inculpés.

³ Tous les jugements, les prononcés administratifs ayant un caractère pénal et les ordonnances de non-lieu doivent être immédiatement communiqués, en expédition complète, au ministère public de la Confédération, à l'intention du Conseil fédéral.

Poursuite
pénale

VII. Dispositions d'application et dispositions finales

Art. 24

¹ Pour les régions et les catégories de choses louées qui sont soumises au contrôle des loyers, les décisions spéciales fondées sur le droit en vigueur jusqu'ici, l'article 7 de l'ordonnance du 11 avril 1961 sur les loyers et la limitation du droit de résiliation et l'arrêté du Conseil fédéral du 26 février 1963 sur les loyers des biens immobiliers restent en vigueur.

Droit
en vigueur
jusqu'ici

² Pour les régions et catégories de choses louées qui sont soumises à la surveillance des loyers, les décisions spéciales fondées sur les prescriptions valables jusqu'ici restent en vigueur. Réserve est faite pour le droit des bailleurs de procéder à des majorations, contre lesquelles une opposition n'est pas admissible (art. 11).

³ Les prescriptions cantonales d'application, fondées sur le droit en vigueur jusqu'ici, restent en vigueur tant qu'elles ne sont pas modifiées ou abrogées, en tant qu'elles demeurent dans les limites du présent arrêté.

Art. 25

Exécution

¹ Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution nécessaires. Celles-ci règlent en particulier la fixation des loyers au sens des articles 7, 12 et 13.

² Les gouvernements cantonaux désignent les organes d'exécution nécessaires (art. 6, 10, 11, 12 et 13).

Art. 26

Ajournement
des termes
de déménagement

La validité de l'arrêté fédéral du 20 mars 1953 concernant l'ajournement des termes de déménagement est prorogée jusqu'au 31 décembre 1969. Le Conseil fédéral est autorisé à abroger cet arrêté auparavant déjà.

Art. 27

Entrée
en vigueur

¹ Le Conseil fédéral est chargé de publier le présent arrêté conformément aux dispositions de la loi du 17 juin 1874 concernant la votation populaire sur les lois et arrêtés fédéraux.

² Le Conseil fédéral fixe l'entrée en vigueur du présent arrêté. Celui-ci est valable jusqu'au 31 décembre 1969. Passé cette date, ses dispositions restent applicables aux procédures non encore terminées et aux infractions commises (art. 20 et suivants) pendant sa période de validité.

³ Le Conseil fédéral est chargé de l'exécution.

Ainsi arrêté par le Conseil des Etats.

Berne, le 30 septembre 1965.

Le président, Müller

Le secrétaire, F. Weber

Ainsi arrêté par le Conseil national.

Berne, le 30 septembre 1965.

Le président, Kurmamm

Le secrétaire, Ch. Oser

Le Conseil fédéral arrête :

L'arrêté fédéral ci-dessus sera publié en vertu de l'article 89, 2^e alinéa, de la constitution fédérale et de l'article 3 de la loi du 17 juin 1874 concernant les votations populaires sur les lois et arrêtés fédéraux.

Berne, le 30 septembre 1965.

Par ordre du Conseil fédéral suisse:

Le chancelier de la Confédération,

Ch. Oser

16113

Date de la publication: 30 septembre 1965

Délai d'opposition: 29 décembre 1965

Arrêté fédéral sur les loyers des biens immobiliers (Du 30 septembre 1965)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1965
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	39
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	30.09.1965
Date	
Data	
Seite	1273-1281
Page	
Pagina	
Ref. No	10 097 855

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.
Le document a été digitalisé par les. Archives Fédérales Suisses.
Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.