

Feuille Fédérale

Berne, le 28 novembre 1969 121^e année Volume II

N° 47

Paraît, en règle générale, chaque semaine. Prix: 40 francs par an; 23 francs pour six mois, plus la taxe postale d'abonnement ou de remboursement.

10395

Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant la prorogation de l'arrêté fédéral sur les loyers des biens immobiliers

(Du 5 novembre 1969)

Monsieur le Président et Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous soumettre, par le présent message, un projet d'arrêté fédéral urgent, de portée générale, concernant la prorogation de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1965 sur les loyers des biens immobiliers.

1. Objet du message

L'additif constitutionnel du 9 octobre 1964 sur le maintien de mesures temporaires en matière de contrôle des prix (RO 1964 1441; FF 1964 I 733) et l'arrêté fédéral du 30 septembre 1965 sur les loyers des biens immobiliers (RO 1965 1221; FF 1965 I 857) arrivent à expiration le 31 décembre 1969.

L'objet du présent message est la prorogation de l'arrêté fédéral pour une année.

2. Partie générale

2.1. Situation initiale

L'additif constitutionnel du 9 octobre 1964 autorise en particulier la Confédération à édicter jusqu'au 31 décembre 1969 des prescriptions sur les loyers et les fermages non agricoles ainsi que pour la protection des locataires. Simultanément, le législateur a reçu le mandat impératif d'assouplir graduellement les prescriptions sur les loyers, dans la mesure où cela peut se faire sans troubles pour l'économie ni conséquences d'ordre social trop rigoureuses. Le contrôle des loyers devait être remplacé par la surveillance des loyers au plus tard à la fin de 1966 dans les cinq plus grandes villes du pays et, dès le 1^{er} janvier 1965, dans les autres communes. Le législateur s'est acquitté de ce mandat en adoptant l'arrêté fédéral du 30 septembre 1965 sur les loyers des biens immobiliers.

Ces dispositions légales et l'ordonnance du Conseil fédéral du 30 décembre 1965 concernant les loyers et la limitation du droit de résiliation, qui s'y rapporte (RO 1965 1230), règlent jusqu'à la fin de 1969 la surveillance des loyers et la limitation du droit de résiliation afférente au régime de surveillance. Ce droit d'urgence en matière de loyers est actuellement appliqué dans 419 des 3087 communes que compte le pays et s'étend encore, selon toutes estimations, à 24 pour cent de l'ensemble des logements.

2.2. Motifs justifiant une solution transitoire

Les rapports juridiques entre bailleur et locataire ne seront plus réglés, dès qu'expirera le droit d'urgence, à la fin de 1969, par des prescriptions d'exception de droit public, mais de nouveau, d'une manière générale, par le droit privé. Les conceptions relatives à ces rapports ont évolué entre-temps car certaines obligations d'ordre social que comporte la propriété immobilière ont aujourd'hui passé au premier plan. En raison des multiples avantages qu'offrent les centres sur le plan de l'habitation, il apparaît utopique d'attendre, même à longue échéance, qu'il y ait une proportion suffisante de logements disponibles dans les grandes villes. C'est la raison pour laquelle nous avons reconnu, dans notre message du 27 novembre 1968 concernant la limitation du droit de résiliation en matière de bail (FF 1968 II 873), que la protection du locataire contre une résiliation injustifiée répond à un besoin. Aussi avons-nous soumis aux conseils législatifs un projet de loi fédérale complétant le droit des obligations par des dispositions qui limitent le droit de résiliation en matière de bail. L'intention que nous avions de mettre en vigueur de nouvelles dispositions du droit des obligations restreignant le droit de résiliation à l'expiration du régime d'urgence en matière de loyers, n'a pu se réaliser. Si les deux conseils ont traité notre projet, il est certain que l'élimination des divergences qui subsistent ne pourra intervenir au plus tôt qu'au cours de la session de décembre. Il semble dès lors désirable de rechercher une solution transitoire permettant d'éviter une lacune en la matière jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions complétant le droit des obligations. Cette réglementation transitoire doit pouvoir entrer en vigueur le 1^{er} janvier 1970.

2.3. Forme et teneur du régime transitoire

Compte tenu de tous les problèmes qui se posent conjointement à la réglementation des loyers – nous renvoyons à nos rapports du 3 septembre 1969 sur l'initiative populaire pour le droit au logement et le développement de la protection de la famille, ainsi que sur l'initiative du canton de Vaud concernant la protection des locataires –, la solution la plus simple qui se présente, pour établir un régime transitoire, est de proroger la validité de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1965 sur les loyers des biens immobiliers et de déclarer urgentes ces dispositions. C'est dans ce sens que le Conseil fédéral a accepté, le 7 octobre 1969, d'examiner les postulats Heil (10235) et Debétaz (10294) demandant une prorogation du régime actuel de surveillance des loyers au-delà du 1^{er} janvier

1970. Il a également accepté dans ce sens, le 8 octobre 1969, le postulat Clerc (10311), à la réserve toutefois qu'une telle prorogation ne saurait être accompagnée d'une extension du régime d'exception aux logements qui n'étaient pas soumis jusqu'ici à ce régime.

Une prorogation de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1965 et de ses prescriptions d'exécution doit permettre d'assurer la protection des locataires en matière de résiliation jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions complétant le droit des obligations. C'est la raison pour laquelle une prorogation limitée à une année est suffisante.

2.4. Proposition

Nous fondant sur les considérations qui précèdent, nous vous proposons d'adopter le projet ci-joint d'arrêté fédéral prorogeant l'arrêté sur les loyers des biens immobiliers, et de le déclarer urgent. Dans ce projet est également prévue la prorogation de l'arrêté fédéral du 20 mars 1953 concernant l'ajournement de termes de déménagement (RO 1953 149; 1965 1221; 1964 1441). Ces dispositions constituent encore un élément du droit d'urgence en matière de loyers et ont encore une certaine importance pratique.

3. Base constitutionnelle

Après l'expiration de l'additif constitutionnel du 9 octobre 1964, le régime de surveillance des loyers en vigueur jusqu'ici et la limitation du droit de résiliation qui est liée à ce régime seront privés de toute base constitutionnelle. C'est pourquoi il importe, pour la prorogation des mesures en vigueur, de suivre la procédure prévue par l'article 89^{bis}, 3^e alinéa, de la constitution fédérale. Comme la validité de l'arrêté prorogeant le régime actuel, dont l'adoption vous est proposée, est limitée à une année, il n'est pas nécessaire de le soumettre à l'approbation du peuple et des cantons; il perdra sa validité à l'expiration de l'année qui suivra son adoption et ne pourra être renouvelé.

4. Classement de postulats

Nous vous proposons de classer les postulats Heil (10235), Debétaz (10294) et Clerc (10311) cités plus haut. L'initiative parlementaire Debétaz et consorts concernant la prorogation de l'arrêté fédéral sur les loyers des biens immobiliers devient sans objet.

Veuillez agréer, Monsieur le Président et Messieurs, les assurances de notre haute considération.

Berne, le 5 novembre 1969

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération,

L. von Moos

Le chancelier de la Confédération,

Huber

**Arrêté fédéral
prorogeant celui qui concerne les loyers
des biens immobiliers**

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le message du Conseil fédéral du 5 novembre 1969,

arrête :

Article premier

¹ La validité de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1965¹⁾ sur les loyers des biens immobiliers, ainsi que des prescriptions adoptées en vertu de cet arrêté est prorogée jusqu'au 31 décembre 1970, autant que ces dispositions sont encore en vigueur le 31 décembre 1969.

² A l'expiration de leur validité, ces dispositions continueront à régir les procédures en cours ainsi que les contraventions commises sous leur empire.

Art. 2

De même, la validité de l'arrêté fédéral du 20 mars 1953²⁾ concernant l'ajournement de termes de déménagement est prorogée d'une année.

Art. 3

Le présent arrêté est déclaré urgent en vertu de l'article 89^{bis}, 1^{er} et 3^e alinéas, de la constitution fédérale.

¹⁾ RO 1965 1221

²⁾ RO 1953 149, 1965 1221, 1964 1441

Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant la prorogation de l'arrêté fédéral sur les loyers des biens immobiliers (Du 5 novembre 1969)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1969
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	47
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	10395
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	28.11.1969
Date	
Data	
Seite	1249-1252
Page	
Pagina	
Ref. No	10 099 315

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.