

Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux»

Projet

du

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

se fondant sur le ch. III de l'arrêté fédéral du 18 décembre 1998 relatif à une mise à jour de la nouvelle Constitution fédérale¹;
vu l'initiative populaire fédérale «pour des loyers loyaux» déposée le 14 mars 1997²;
vu le message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999³,

arrête:

Art. 1

¹ L'initiative populaire fédérale «pour des loyers loyaux» du 14 mars 1997 est recevable et doit être soumise au vote du peuple et des cantons.

² L'initiative populaire a la teneur suivante, basée sur la nouvelle Constitution fédérale du 18 avril 1999:

Art. 109, al. 1, deuxième phrase, et al. 3 (nouveau)

¹ . . . 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.

³ Les dispositions selon l'al. 1 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 let. 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

1 RO 1999 2556
2 FF 1997 IV 396
3 FF 1999 9127

- 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-cadre ayant force obligatoire générale au sens de l'al. 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.

Art. 197, ch. 1

Dispositions transitoires de l'art. 109 (Bail à loyer)

¹ Dans l'année suivant l'acceptation de l'art. 34^{septies}, al. 1, 2^e phrase, et al. 3, 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'art. 109, al. 3, let. 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.

² La Confédération, en collaboration avec les cantons, détermine dans les deux ans suivant l'acceptation de l'art. 109, al. 3, 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.

Art. 2

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative.