

*Délai d'opposition: 22 mars 1961*

---

## ARRÊTÉ FÉDÉRAL

sur

### les loyers des biens immobiliers et la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers

(Du 21 décembre 1960)

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*

vu l'additif constitutionnel du 24 mars 1960 sur le maintien de mesures temporaires en matière de contrôle des prix et l'article 64bis de la constitution;

vu le message du Conseil fédéral du 23 août 1960 <sup>(1)</sup>,

*arrête:*

#### I. Loyers et fermages non agricoles

##### Article premier

<sup>1</sup> Les loyers des immeubles et des biens meubles loués conjointement avec des immeubles sont contrôlés ou surveillés dans les limites des dispositions ci-après.

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

<sup>3</sup> Les fermages agricoles sont soumis à la loi sur le contrôle des fermages agricoles.

##### Art. 2

<sup>1</sup> Ne sont pas soumis aux dispositions du présent arrêté:

- a. Les loyers libérés jusqu'au 31 décembre 1960;
- b. Les loyers des chambres meublées louées isolément; cette exception ne concerne pas les chambres des immeubles ou des appartements qui sont entièrement ou en majeure partie loués sous forme de chambres isolées, ni celles qui abritent trois personnes ou plus;

Champ  
d'application  
Principe

Exceptions

---

(<sup>1</sup>) FF 1960, II, 681.

- c. Les loyers de choses nouvelles résultant de constructions ajoutées, d'aménagements, notamment de combles et de caves, et de surélévations postérieurs au 31 décembre 1960.
- <sup>2</sup> 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. 3

Obligation de  
demander une  
autorisation

- <sup>1</sup> Les majorations de loyers sont soumises à autorisation.
- <sup>2</sup> 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 la fixation officielle du loyer maximum autorisé n'a pas encore eu lieu ou l'a été compte tenu d'une destination différente.
- <sup>3</sup> Les autorisations sont données par les services désignés par les gouvernements cantonaux.

### Art. 4

Autorisations

- <sup>1</sup> Les loyers sont fixés par voie d'autorisation spéciale 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 ou en accordant des avantages accessoires au locataire;
  - b. Si des taxes pour les prestations des pouvoirs publics sont créées ou majorées;
  - c. Si le propriétaire agrandit la chose louée, ceci sous réserve des dispositions de l'article 2, 1<sup>er</sup> alinéa, lettre c;
  - 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;
  - e. Si, dans un cas particulier, le loyer licite au 31 décembre 1960 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.

<sup>2</sup> Dans les cas prévus aux lettres *a* et *b* du 1<sup>er</sup> alinéa, l'augmentation du loyer sera autorisée en proportion des frais à prendre en considération.

<sup>3</sup> Dans les cas prévus aux lettres *c*, *d* et *e* du 1<sup>er</sup> alinéa, le loyer sera fixé par comparaison avec les loyers usuels pratiqués dans le quartier, compte tenu de l'âge, de la valeur d'usage et de la destination de la chose louée.

<sup>4</sup> S'il s'agit de locaux commerciaux, il sera tenu compte avant tout du genre de l'entreprise et des expériences faites dans la branche en question au sujet du rapport économiquement supportable entre le chiffre d'affaires réalisable et le loyer.

#### Art. 5

<sup>1</sup> Le contrôle des loyers sera assoupli graduellement en vue de rétablir la liberté du marché du logement. A cet effet, le Conseil fédéral autorisera dans la mesure où cela pourra se faire sans troubles pour l'économie ni conséquences d'ordre social trop rigoureuses, les hausses générales qui permettront d'adapter les loyers à ceux qui sont soumis à la surveillance et de les rapprocher progressivement de ceux qui sont libres. Les hausses générales ne pourront être appliquées qu'aux choses louées entretenues normalement par le propriétaire.

Assouplissements  
généraux

<sup>2</sup> Dans les mêmes conditions, le Conseil fédéral pourra :

- a. Libérer du contrôle certaines catégories de choses louées ;
- b. A la demande des gouvernements cantonaux, remplacer le contrôle des loyers, compte tenu des conditions régionales, par une surveillance au sens des articles 7 à 12, ou supprimer le contrôle pour certaines régions ou localités.

#### Art. 6

<sup>1</sup> En vue de faciliter l'adaptation des mesures d'assouplissement aux besoins des cantons, le Conseil fédéral peut, lorsqu'il applique de telles mesures, déléguer certaines de ses attributions aux gouvernements cantonaux.

Délégation  
d'attributions

<sup>2</sup> L'assouplissement respectera les limites prévues à l'article 5, 2<sup>e</sup> alinéa.

### III. Surveillance des loyers

#### Art. 7

<sup>1</sup> La surveillance des loyers permettra, en principe, une libre formation des loyers, tout en garantissant les locataires contre des hausses excessives et des résiliations injustifiées.

Majorations  
de loyers

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

<sup>3</sup> Les majorations de loyers doivent être réparties sur les années de validité du présent arrêté, à moins qu'il ne s'agisse de hausses insignifiantes.

#### Art. 8

##### Opposition

<sup>1</sup> Si le loyer proposé par le bailleur dépasse de plus de 5 pour cent le niveau licite le jour de l'instauration de la surveillance, le locataire peut faire opposition à la hausse auprès du service désigné par le gouvernement cantonal.

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

<sup>3</sup> L'opposition a pour effet de suspendre toute résiliation du contrat par le bailleur. Le bailleur peut toutefois engager auprès de l'autorité compétente, conformément aux dispositions d'exécution de l'article 13, 2<sup>e</sup> alinéa, la procédure tendant à faire examiner le bien-fondé de la résiliation.

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

#### Art. 9

##### Tentative de conciliation et fixation du loyer

<sup>1</sup> Lors de l'examen des oppositions, on s'efforcera tout d'abord d'aboutir à une conciliation entre les parties.

<sup>2</sup> Si la tentative de conciliation échoue, le service saisi de l'opposition (art. 8, 1<sup>er</sup> al.) fixera le loyer admissible.

<sup>3</sup> Sauf motifs particuliers, la hausse ne devra pas dépasser 3 à 5 pour cent par année.

#### Art. 10

##### Obligation d'annoncer

<sup>1</sup> Toute modification de contrat qui a pour effet d'augmenter directement ou indirectement le loyer pour le locataire doit être annoncée par le bailleur au service désigné par le gouvernement cantonal. Sont exceptées les cas de hausses auxquelles il ne peut pas être fait opposition selon l'article 8.

<sup>2</sup> Doivent également être annoncés les loyers des choses louées pour la première fois après le 31 décembre 1960 ou qui le sont dans une autre composition ou à des fins différentes.

### Art. 11

Les loyers manifestement excessifs peuvent être abaissés d'office par les services désignés par les gouvernements cantonaux.

Abaisséments  
d'office

### Art. 12

Pour le reste, l'organisation de la surveillance des loyers et en particulier l'échelonnement des hausses de loyer, le droit d'opposition des locataires, l'obligation d'annoncer imposée aux bailleurs et la fixation des loyers au sens des articles 9 et 11 seront réglés par les dispositions d'application.

Dispositions  
d'application

## IV. Limitation du droit de résiliation

### Art. 13

<sup>1</sup> Pour les régions et les catégories de choses louées qui resteront soumises au contrôle des loyers, le Conseil fédéral édictera des prescriptions sur la limitation du droit de résiliation. Les gouvernements cantonaux pourront les déclarer applicables à l'ensemble de leur territoire ou à certaines communes.

Compétence du  
Conseil fédéral  
et des gouver-  
nements  
cantonaux

<sup>2</sup> Pour les régions et les catégories de choses louées pour lesquelles le contrôle des loyers sera remplacé par une surveillance, le Conseil fédéral édictera des dispositions assurant une protection contre les résiliations injustifiées.

## V. Caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers

### Art. 14

<sup>1</sup> La caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers servira, autant que possible, à maintenir, dans l'intérêt du consommateur, le prix du lait à un niveau bas dans les régions de production insuffisante et dans les centres de consommation. On veillera, ce faisant, à un approvisionnement en lait économiquement rationnel.

Compensation;  
prix et marges

<sup>2</sup> Pour les frais de ramassage, de transport et de distribution du lait de consommation, la caisse de compensation accordera tout au plus les prestations servies actuellement, qu'il faudra tendre à supprimer.

<sup>3</sup> La caisse de compensation sera organisée de manière à se suffire à elle-même sans subsides provenant des ressources générales de la Confédération. En dérogation de l'article 26 de la loi sur l'agri-

culture <sup>(1)</sup>, elle tirera, dans la mesure nécessaire, ses ressources du produit des taxes sur le lait de consommation (redevance de crise) et la crème de consommation, ainsi que du produit du droit de douane supplémentaire sur le beurre et, le cas échéant, de suppléments de prix sur le lait condensé.

<sup>4</sup> L'augmentation des prix du lait de consommation et des marges s'y rapportant est soumise au régime de l'autorisation.

#### Art. 15

Prestations  
indûment  
obtenues

<sup>1</sup> Les prestations et subsides indûment obtenus de la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers doivent être restitués, sans préjudice des sanctions pénales.

<sup>2</sup> Il n'y a pas lieu à restitution, dans la mesure où celui qui a reçu indûment établit qu'il n'est plus enrichi lors de la répétition, à moins cependant:

- a. Qu'il n'ait, pour obtenir le subside, fourni intentionnellement ou par négligence des indications inexactes, fallacieuses ou incomplètes;
- b. Qu'il n'ait négligé, par sa faute, de remplir des conditions qui lui ont été imposées ou
- c. Qu'il ne se soit dessaisi de ce qu'il a reçu en sachant qu'il pouvait être tenu à restituer.

<sup>3</sup> L'office du contrôle des prix est habilité à réclamer la restitution et, au besoin, à engager conformément à l'article 110 de la loi d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 <sup>(2)</sup> une action de droit administratif.

<sup>4</sup> Les droits de la Confédération portant sur la restitution se prescrivent par cinq ans à dater du jour où l'office fédéral du contrôle des prix a eu connaissance des faits dont ils sont nés, mais au plus tard par dix ans à compter du jour où la Confédération les a acquis.

### VI. Dispositions générales

#### Art. 16

Commission  
consultative

Le Conseil fédéral consultera la commission fédérale du contrôle des prix sur des questions de nature générale relatives aux loyers et aux prix.

#### Art. 17

Obligation de  
renseigner

<sup>1</sup> Chacun est tenu de fournir aux autorités chargées de l'exécution, sur les faits qui peuvent être importants pour le contrôle

<sup>(1)</sup> RO 1953, 1095.

<sup>(2)</sup> RS 3, 52; RO 1959, 931.

ou la surveillance des loyers, la limitation du droit de résiliation et la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers, des renseignements véridiques, de présenter des pièces justificatives, de tolérer la consultation des comptes et la correspondance et de permettre l'accès aux locaux d'habitation ainsi qu'aux locaux commerciaux et aux entrepôts.

<sup>2</sup> L'obligation de renseigner ne s'applique pas aux personnes qui peuvent refuser de témoigner aux termes des articles 75 et 77 à 79 de la loi fédérale du 15 juin 1934 <sup>(1)</sup> 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 1934 <sup>(2)</sup> sur les banques et les caisses d'épargne.

#### Art. 18

Les autorités chargées de l'exécution ont le droit de demander aux personnes dont on s'assure 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 et aux entrepôts. 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. 19

Tous les services et les personnes chargés de l'application des prescriptions sur le contrôle ou la surveillance des loyers, la limitation du droit de résiliation et la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers 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. 20

<sup>1</sup> Les décisions prises en vertu du présent arrêté doivent être notifiées par écrit, avec indication des motifs et des voies de droit.

Décisions et  
voies de droit

<sup>2</sup> Les décisions cantonales prises conformément aux articles 4, 9 et 11 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>(1)</sup> RS 3, 295.

<sup>(2)</sup> RS 10, 325.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. 21

### Émoluments

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 de la commission de recours en matière de loyers.

<sup>3</sup> Des émoluments peuvent être perçus pour des actes officiels particuliers entrepris conformément à l'article 14.

## VII. Dispositions pénales et dispositions de procédure

### Art. 22

#### Infractions

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

<sup>2</sup> La poursuite pénale se prescrit par cinq ans.

<sup>3</sup> La poursuite fondée sur les dispositions spéciales du code pénal est réservée.

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

### Art. 23

#### Entreprises commerciales

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> alinéa observent les prescriptions.

<sup>3</sup> 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. 24

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Lorsque l'action pénale est prescrite, conformément à l'article 22, 2<sup>e</sup> 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. 25

<sup>1</sup> La poursuite pénale incombe aux cantons.

<sup>2</sup> Les personnes solidairement responsables au sens de l'article 23 ainsi que les tiers et les ayants cause mentionnés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 24 ont, dans la procédure, les mêmes droits que les inculpés.

Poursuite  
pénale

<sup>3</sup> 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.

### VIII. Dispositions d'application et dispositions finales

#### Art. 26

<sup>1</sup> Les décisions spéciales fondées sur le droit en vigueur jusqu'ici, les prescriptions de l'office fédéral du contrôle des prix du 30 août 1950 <sup>(1)</sup> sur les loyers des biens immobiliers et les arrêtés du Conseil fédéral du 1<sup>er</sup> juin 1954 <sup>(2)</sup> et du 26 novembre 1957 <sup>(3)</sup> concernant les loyers des biens immobiliers restent en vigueur pour les régions et les catégories de choses louées qui sont soumises au contrôle des loyers.

Droit en vigueur  
jusqu'ici

<sup>(1)</sup> RO 1950. 827.

<sup>(2)</sup> RO 1954. 639.

<sup>(3)</sup> RO 1957. 980.

<sup>2</sup> Les prescriptions cantonales d'application fondées sur le droit en vigueur jusqu'ici restent applicables tant qu'elles ne sont pas modifiées ou abrogées.

#### Art. 27

Exécution

<sup>1</sup> Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution nécessaires.

<sup>2</sup> Les cantons et les organisations économiques intéressées peuvent être appelés à coopérer à l'exécution du présent arrêté.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral peut déléguer au département de l'économie publique ou à l'office du contrôle des prix certaines des attributions qui lui reviennent aux termes de l'article 14 et du 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus.

#### Art. 28

Ajournement  
des termes de  
déménagement

La validité de l'arrêté fédéral du 20 mars 1953 <sup>(1)</sup> concernant l'ajournement des termes de déménagement est prorogée jusqu'au 31 décembre 1964. Le Conseil fédéral est autorisé à abroger cet arrêté auparavant déjà.

#### Art. 29

Entrée en vigueur  
et exécution

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe l'entrée en vigueur du présent arrêté. Celui-ci est valable jusqu'au 31 décembre 1964. Passé cette date, ses dispositions restent applicables aux procédures non encore terminées, ainsi qu'aux infractions commises (art. 22 et suiv.) et aux prestations indûment obtenues (art. 15) pendant sa période de validité.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral est chargé de l'exécution.

Ainsi arrêté par le Conseil des Etats.

Berne, le 21 décembre 1960.

*Le président, A. Antognini*

*Le secrétaire, F. Weber*

Ainsi arrêté par le Conseil national.

Berne, le 21 décembre 1960.

*Le président, Emil Duft*

*Le secrétaire, Ch. Oser*

<sup>(1)</sup> RO 1953, 149.

Le Conseil fédéral arrête:

L'arrêté fédéral ci-dessus sera publié en vertu de l'article 89, 2<sup>e</sup> 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 21 décembre 1960.

Par ordre du Conseil fédéral suisse:

13218

*Le chancelier de la Confédération,*

**Ch. Oser**

Date de la publication: 22 décembre 1960

Délai d'opposition: 22 mars 1961

---

## **ARRÊTÉ FÉDÉRAL sur les loyers des biens immobiliers et la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers (Du 2 décembre 1960)**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| In                  | Bundesblatt      |
| Dans                | Feuille fédérale |
| In                  | Foglio federale  |
| Jahr                | 1960             |
| Année               |                  |
| Anno                |                  |
| Band                | 2                |
| Volume              |                  |
| Volume              |                  |
| Heft                | 51               |
| Cahier              |                  |
| Numero              |                  |
| Geschäftsnummer     | ---              |
| Numéro d'affaire    |                  |
| Numero dell'oggetto |                  |
| Datum               | 22.12.1960       |
| Date                |                  |
| Data                |                  |
| Seite               | 1451-1461        |
| Page                |                  |
| Pagina              |                  |
| Ref. No             | 10 096 005       |

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.