

FEUILLE FÉDÉRALE

92^e année

Berne, le 13 novembre 1940

Volume I

Paraît une fois par semaine. Prix: 20 francs par an; 10 francs pour six mois, plus la taxe postale d'abonnements ou de remboursement.

Avis: 50 centimes la ligne ou son espace; doivent être adressés franco à l'imprimerie des hoirs K.-J.-Wyss, société anonyme, à Berne.

Extrait des délibérations du Conseil fédéral

(Du 4 novembre 1940.)

Le Conseil fédéral a accordé l'exequatur à M. Kikuo Kobayashi, nommé consul général de carrière du Japon à Genève, avec juridiction sur toute la Suisse, en remplacement de M. Hisao Yanai, qui a été rappelé.

(Du 6 novembre 1940.)

Le Conseil fédéral a alloué au canton du Tessin une subvention pour la construction d'un canal de décharge dans la commune de Gerra-Verzasca.

Le roi Michel I^{er} de Roumanie a informé le Conseil fédéral de son avènement au trône.

2260

Publications des départements et d'autres administrations de la Confédération

Les rapports juridiques entre propriétaires et locataires eu égard à l'économie du combustible.

(Directives de la division de justice du département fédéral de justice et police du 7 novembre 1940.)

Comme les combustibles ont dû être rationnés et que le département fédéral de l'économie publique s'est vu obligé d'édicter des prescriptions sur la vérification et la mise en état des installations de chauffage (ordonnance n° 9 du 27 septembre 1940; RO 56, 1666), ainsi que sur le chauffage des locaux (ordonnance n° 10 du 10 octobre 1940; RO 56, 1706), la question s'est posée de savoir quels sont les effets de ces prescriptions impératives

sur les rapports contractuels entre propriétaire et locataire. On s'est demandé notamment si en raison du renchérissement des combustibles d'une part, et des possibilités de chauffage limitées d'autre part, le loyer devrait être augmenté ou réduit.

Dans une circulaire qu'il a adressée le 15 octobre 1940 aux offices cantonaux du contrôle des prix, le service fédéral du contrôle des prix a déjà établi des directives dans ce domaine. Etant surtout destinées à renseigner les offices du contrôle des prix, qui sont appelés à offrir leur médiation aux propriétaires et locataires, ces directives n'ont pas été publiées. Comme on le sait, les loyers et les indemnités de chauffage et d'eau chaude ne peuvent être augmentés sans autorisation. Si une autorisation est accordée à titre général ou individuel, la convention entre parties ou, en cas de litige, la décision du juge demeure réservée pour procéder à une augmentation dans les limites de l'autorisation. Cette réserve faite, nous exposerons ci-après notre avis sur les rapports de droit privé entre propriétaire et locataire. Nous répondrons ainsi aux nombreuses demandes de renseignements qui nous sont parvenues tant de propriétaires que de locataires. Nous croyons pouvoir admettre qu'en faisant preuve de bonne volonté les parties arriveront facilement à s'entendre; certaines directives peuvent néanmoins paraître désirables.

A. Vérification et mise en état des installations de chauffage.

Conformément à l'article 2 de l'ordonnance n° 9 du département de l'économie publique, la question des frais se règle suivant les prescriptions de droit civil en matière de bail à loyer, de bail à ferme, de prêt à usage et de droit d'habitation. Dans la plupart des cas et à moins que les parties ne soient convenues du contraire, les dispositions du code des obligations sur le bail à loyer et à ferme seront donc applicables. En vertu de l'article 254 du code des obligations, le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée et par conséquent aussi les installations de chauffage. L'obligation d'entretien porte également sur la vérification et la mise en état des installations de chauffage, du moins en tant que ces installations sont visées par l'ordonnance précitée.

B. Economie et renchérissement du combustible; température des locaux; loyer.

En règle générale, le propriétaire chargé du chauffage ne pourra plus y pourvoir dans la mesure à laquelle le locataire s'était jusqu'ici accoutumé. La température des locaux est prescrite par l'ordonnance n° 10 du département de l'économie publique, et il est évident que ces prescriptions doivent aussi être observées par le locataire qui assure lui-même le chauffage de ses locaux.

Notons, de manière générale, que chaque partie continue à avoir le droit contractuel ou légal de résilier son bail à loyer ou à ferme.

L'article 1^{er}, 3^e alinéa, de l'ordonnance n° 10 prévoit également, de façon générale, que le bailleur n'est pas tenu de pourvoir à d'autres installations de chauffage. Le bailleur d'un logement avec chauffage central général ou par appartement n'est donc pas obligé d'y installer des poêles ou des radiateurs électriques. Nous estimons, en outre, que le locataire ne peut pas invoquer l'article 255 du code des obligations lorsque le chauffage est réduit en raison des nouvelles prescriptions restrictives; on ne saurait en effet parler, dans ce cas, d'une détérioration de la chose louée au sens dudit article. Ce n'est que dans des cas tout à fait exceptionnels que le juge consentira peut-être à appliquer cette disposition et à réduire le loyer ou à résilier le contrat.

Les obligations contractuelles du locataire ne peuvent évidemment être influencées par les nouvelles prescriptions que si, d'après le contrat, le chauffage incombe au propriétaire. *Si le chauffage incombe au locataire*, celui-ci doit naturellement supporter le renchérissement du combustible, comme il lui appartient de faire de ce dernier un emploi judicieux; quant au loyer, dans lequel n'est comprise aucune indemnité de chauffage, il ne saurait être réduit.

Si, d'après le contrat de bail, *le chauffage incombe au propriétaire*, la situation créée par les nouvelles prescriptions varie selon les modalités du contrat.

1. Lorsque le locataire d'un logement ou d'un local qui fait partie d'une maison de plusieurs appartements est tenu de payer une fraction déterminée des frais de chauffage, l'augmentation ou la réduction de ces frais influe naturellement sur les obligations du locataire puisque le montant de la fraction mise à sa charge est également modifié.

2. Le contrat de bail peut prévoir que le locataire est tenu de payer, outre le loyer, une somme fixe pour le chauffage (et, le cas échéant, pour l'eau chaude). Cette somme couvrira en général les dépenses normales du propriétaire, mais ces dépenses peuvent subir des modifications importantes. Elles augmenteront si la consommation réduite du combustible ne compense pas son renchérissement et elles diminueront si la réduction de la consommation du combustible l'emporte sur la hausse des prix. Dans les deux cas, il se justifie de modifier la prestation du locataire en l'adaptant au coût effectif du chauffage.

3. L'indemnité de chauffage, en général, est comprise dans un loyer global. Dans ce cas, le propriétaire doit, en temps normal, assurer un chauffage convenable même si ses frais excèdent ceux qu'il avait prévus lors de la conclusion du contrat. Les circonstances actuelles exigent toutefois qu'un correctif soit apporté à cette situation. Il faudra déterminer quel était le coût normal du chauffage au moment de la conclusion du contrat. On verra alors si, eu égard aux nouvelles circonstances, le loyer doit être augmenté ou réduit. De toute façon, ni l'une ni l'autre des parties ne devra être indûment avantagée (nous renvoyons à l'arrêt du Tribunal

fédéral du 14 juillet 1921 en la cause Hüni & C^{ie} c. Baugenossenschaft Stampfenbach, ATF 47, II, 314 s.; Journal des tribunaux 1921, I, 561).

Le propriétaire peut porter en compte, pour le chauffage, ses propres frais, à savoir: le coût du combustible; les frais du service du chauffage si ce service est assuré par lui-même ou par des membres de sa famille, sous déduction de la part correspondante aux locaux qu'il occupe; enfin les frais du nettoyage et de la vérification périodiques des installations de chauffage et des cheminées, à l'exclusion de l'intérêt, de l'amortissement ou des réparations desdites installations. Si le locataire qui assume les frais de chauffage ou contribue à leur paiement le demande, le propriétaire doit lui délivrer un état des frais et lui permettre de consulter les pièces justificatives.

* * *

Les directives données sous chiffres 1 à 3 ci-dessus ne signifient toutefois pas que les prestations contractuelles du locataire doivent nécessairement être modifiées. Elles indiquent simplement les circonstances dans lesquelles une modification peut être opportune. Une telle modification ne devrait intervenir, à notre avis, que si les prestations contractuelles des parties devenaient par trop inégales. Il pourra arriver dans de nombreux cas que la diminution de l'emploi du combustible compense à peu près son renchérissement et qu'ainsi le maintien du loyer et, le cas échéant, de l'indemnité de chauffage fixés par le contrat n'entraîne aucun désavantage appréciable ni pour le propriétaire ni pour le locataire. Les obligations contractuelles des parties n'auront donc pas à être modifiées. A l'heure actuelle, le propriétaire et le locataire devraient d'ailleurs se garder de ne songer qu'à leur seul avantage; ils devraient plutôt faire preuve de compréhension mutuelle. Une telle attitude favorisera la bonne entente, alors que des prétentions exagérées ne feraient que la troubler. Les directives ci-dessus doivent donc permettre aux parties d'examiner la situation et de modifier leurs obligations contractuelles si leurs prestations réciproques sont devenues trop inégales.

Selon les circonstances, les parties peuvent aussi convenir de renoncer au loyer global et de calculer séparément le loyer proprement dit et l'indemnité de chauffage, ce qui serait plus clair.

Les considérations qui précèdent démontrent qu'il n'est pas nécessaire et que nous n'envisageons pas de modifier la législation en matière de bail à loyer. Les intéressés peuvent toujours régler leurs difficultés à l'amiable et nous espérons qu'ils ne feront qu'exceptionnellement appel au juge. Nous rappelons enfin que les offices du contrôle des prix sont prêts à leur fournir tous renseignements nécessaires et à leur offrir leur médiation.

Berne, le 7 novembre 1940.

2253

Division fédérale de justice.

Rendement brut des droits de timbre fédéraux.

Rendement du droit de timbre sur	Pendant le mois d'octobre		1er janvier — 31 octobre	
	1939	1940	1939	1940
a) Droits sur la base des LF du 4 octobre 1917/22 décembre 1927 et du 24 juin 1937				
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1. Obligations	650 678.45	1 103 910.58	5 275 024.07	6 590 784.04
2. Actions	84 090.40	232 613.25	1 499 615.10	1 395 189.55
3. Parts de sociétés à resp. limitée.	720.—	4 383.—	47 913.—	32 175.—
4. Parts de sociétés coopératives.	2 472.85	3 231.15	81 228.14	44 215.27
5. Titres étrangers	5 184.—	348.—	3 057 933.80	15 991.20
6. Négociation titres suisses	44 106.35	39 026.40	572 751.71	478 098.56
7. Négociation titres étrangers	135 501.48	74 541.90	2 012 377.83	1 220 919.30
8. Effets de change	87 193.70	74 430.15	1 045 673.35	979 259.35
9. Quittances de primes	588 597.—	591 511.80	5 059 569.70	5 243 496.44
10. Lettres de voiture.	247 820.70	223 550.90	2 054 130.93	2 299 043.62
Total 1—10	1 846 364.93	2 347 547.13	20 706 217.63	18 299 152.33
b) Droits sur la base des LF du 25 juin 1921/22 décembre 1927 et du 24 juin 1937				
11. Coupons d'obligat.	1 669 156.60	1 622 717.81	8 903 758.38	8 601 944.99
12. Coupons d'actions .	232 929.69	392 360.02	8 435 708.88	8 499 773.42
13. Coupons de parts sociétés resp. limitée	116.75	—	3 083.09	2 702.62
14. Coupons de parts sociétés coopératives.	2 514.40	10 297.35	308 529.34	287 357.69
15. Coupons de titres étrangers	1 417.05	149.60	2 172 994.70	194 127.55
Total 11—15	1 906 134.49	2 025 524.78	19 824 074.39	17 585 906.27
Total 1—15	3 752 499.42	4 373 071.91	40 530 292.02	35 885 058.60
c) Droits sur la base de l'ACF du 29 nov. 1933 et des AF des 31 janv. 1936 et 22 déc. 1938				
16. Augmentation droit sur coupons.	1 904 717.42	2 025 375.17	17 651 079.38	17 391 778.53
17. Participations en commandite.	2 085.—	9 011.—	58 258.35	100 900.—
18. Divers *	52 664.61	6 248.—	1 738 310.21	464 612.85
Total 16—18	1 959 467.03	2 040 634.17	19 447 647.94	17 957 291.38
Total 1—18	5 711 966.45	6 413 706.08	59 977 939.96	53 842 349.98
19. Amendes	667.15	491.80	42 940.25	10 581.40
Total 1—19	5 712 633.60	6 414 197.88	60 020 880.21	53 852 931.38

* Droit sur avoirs en banque de plus de 3 mois jusqu'à 6 mois et sur leur rendement et droit sur documents concernant des droits de copropriété.

Recettes de l'administration des douanes dans les années 1939 et 1940.

Mois	1939	1940	1940	
			Plus-value	Moins-value
	fr.	fr.	fr.	fr.
Janvier	17 748 694.34	20 466 524.50	2 717 830.16	
Février	19 672 379.50	22 372 369.02	2 699 989.52	
Mars	25 855 045.31	28 440 375.63	2 585 330.32	
Avril	25 695 862.38	28 951 275.56	3 255 413.18	
Mai	27 243 834.13	24 404 627.60		2 839 206.53
Juin	29 202 231.92	18 426 392.02		10 775 839.90
Juillet	25 603 274.92	14 757 777.01		10 845 497.91
Août	25 792 899.95	13 979 079.51		11 813 820.44
Septembre	17 820 870.11	14 409 217.45		3 411 652.66
Octobre	26 569 216.33	13 161 062.27		13 408 154.06
Novembre	31 931 346.47			
Décembre	32 162 219.10			
Total	305 297 874.46			
Fin octobre	241 204 308.89	199 368 700.57		41 835 608.32

Sans recettes sur les tabacs et sans impôts sur la bière.

2289

Mises au concours de travaux, de fournitures et de places et autres avis

Annuaire fédéral 1940.

L'*Annuaire fédéral*, édition 1940, est en vente au bureau des imprimés de la chancellerie fédérale au prix de 2 fr. 50 l'exemplaire broché (frais de port et de remboursement en plus; frais de port pour 1 exemplaire: 10 c.). L'*Annuaire fédéral* contient la liste des membres de l'Assemblée fédérale et du Conseil fédéral, l'état du personnel des légations et consulats de Suisse à l'étranger et de l'étranger en Suisse, des fonctionnaires supérieurs de l'administration fédérale centrale, ainsi que de l'administration des postes et des télégraphes, des autorités et des fonctionnaires supérieurs des chemins de fer fédéraux, des membres et des fonctionnaires supérieurs du Tribunal fédéral et du Tribunal fédéral des assurances, ainsi que des directeurs et des fonctionnaires supérieurs des bureaux internationaux. L'*Annuaire* donne en outre la composition de la plupart des commissions extraparlémentaires.

Compte de chèques de la chancellerie fédérale: III. 233.

Publications des départements et d'autres administrations de la Confédération

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1940
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	46
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	13.11.1940
Date	
Data	
Seite	1177-1182
Page	
Pagina	
Ref. No	10 089 327

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.