



---

## Vue d'ensemble

*Selon l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution, la Confédération est tenue d'édicter des dispositions pour protéger les locataires contre les abus dans le secteur locatif et contre d'autres exigences des bailleurs. Ces mesures ne sont applicables que dans les communes où sévit une pénurie de logements ou de locaux commerciaux.*

*Se fondant sur cette disposition constitutionnelle, les conseils législatifs ont édicté l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (RS 221.213.1). Son champ d'application a été fixé tout d'abord par l'arrêté fédéral du 20 décembre 1972 sur la surveillance des prix, des salaires et des bénéfices (RO 1972 3112), puis étendu à toute la Suisse par l'arrêté fédéral du 19 décembre 1975 sur la surveillance des prix (RS 942.20). La durée de validité de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif, qui a été limitée à cinq ans, expirera le 6 juillet 1977.*

*Le 30 juin 1973 a été déposée l'initiative populaire «pour une protection efficace des locataires», sur laquelle nous nous sommes exprimés dans notre message du 21 juin 1976 (FF 1976 II 1321), initiative que nous vous avons recommandé de rejeter. Nous vous proposons de soumettre au peuple et aux cantons un contre-projet à cette initiative. Celui-ci prévoit que la limitation du champ d'application aux «communes où sévit la pénurie de logements et de locaux commerciaux», que prescrit la constitution, est abandonnée.*

*L'arrêté contre les abus dans le secteur locatif a généralement donné de bons résultats. C'est pourquoi nous vous proposons de le proroger jusqu'à la fin de 1982. Il y a lieu d'apporter, en même temps, quelques modifications au droit actuel. On devrait, par exemple, également donner aux locataires la faculté d'attaquer comme abusive une augmentation de loyer en cas de modification notable des bases de calcul, notamment lorsqu'elle résulte d'une baisse des frais; il s'agit aussi de combler, en matière de protection contre la résiliation et dans les dispositions pénales, les lacunes que la pratique a fait apparaître.*

---

## Message

### 1 Partie générale

#### 11 Régime actuel

Depuis la seconde guerre mondiale et jusqu'en 1970, la Suisse a connu, sous le régime du contrôle des loyers et, plus tard, sous celui de la surveillance des loyers, de larges interventions de la Confédération sur le marché du logement. La législation sur les abus dans le secteur locatif a créé, en 1972, un système fondamentalement nouveau et libéral de la protection des locataires. L'arrêté y relatif repose sur le principe qu'en règle générale le loyer doit être fixé librement par les parties contractantes. La législation n'intervient que dans les cas où le propriétaire pourrait imposer des exigences abusives en raison de la situation du marché. L'examen des loyers n'a pas lieu d'office; c'est au locataire qu'il incombe d'attaquer les hausses de loyer qu'il estime abusives.

Une innovation considérable par rapport à l'ancien droit a consisté à édicter des dispositions en vertu desquelles les cantons sont tenus d'instituer des commissions de conciliation en matière de loyers; les organes sont chargés de conseiller le locataire et le bailleur dans toutes les questions relatives au bail. Devant ces commissions, la procédure de contestation doit être précédée d'une tentative de conciliation. Si aucune entente n'intervient devant la commission au sujet de la majoration du loyer ou d'une autre prétention, la réclamation du bailleur est réputée inadmissible; il lui incombe de porter l'affaire devant l'autorité judiciaire.

Les dispositions essentielles du régime actuel sont les articles 14 et 15 de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif, qui définissent mieux le loyer abusif. L'article 14 déclare abusifs les loyers «visant à obtenir un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué» ou «qui sont fondés sur un prix d'achat manifestement exagéré». Le sens juridique du «rendement inéquitable» n'étant pas défini, l'article 15 donne une énumération des loyers non abusifs. La lettre *a* de cet article dispose que les loyers ne sont pas abusifs s'ils se tiennent «dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour des logements ou des locaux commerciaux comparables, compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction». C'est par ce critère des loyers dits comparables que l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif se distingue des réglementations antérieures, lesquelles se fondaient – comme l'initiative pendante sur la protection des locataires – sur le principe du *loyer couvrant les frais*. L'article 15, lettre *a*, de l'arrêté précité ne fixe pas de loyer admissible en fonction des frais, mais il se réfère au montant que les loyers atteignent en moyenne sur le marché libre; seuls sont considérés comme abusifs les loyers qui dépassent nettement la limite prévue. Cette réglementation assure une adaptation limitée des loyers des anciens logements à ceux des constructions nouvelles, ce qui permet de prévenir les effets négatifs d'un système uniquement fondé sur le loyer couvrant les frais.

En outre, l'article 15, lettres *b* à *d*, énumère certains éléments des coûts qui sont de nature à justifier une hausse des loyers, notamment les hausses de coûts et les prestations supplémentaires du bailleur (let. *b*), ainsi que les majorations de loyer visant uniquement à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques (let. *d*). Il importe cependant de relever à ce propos que, d'après la lettre *a*, un loyer usuel dans la localité ou le quartier n'est pas abusif, quels que soient les coûts réels.

Etant donné qu'en vertu de l'arrêté sur les abus dans le secteur locatif, c'est au locataire qu'il incombe d'attaquer les hausses de loyer, il y a lieu d'insérer dans cet arrêté, pour compléter les articles 267*a* et suivants du code des obligations, une disposition qui renforce la protection des locataires au cours de la procédure de contestation. Cette disposition prévoit que, lorsqu'aucune entente n'intervient devant la commission de conciliation, et que le bailleur renonce à porter l'affaire devant l'autorité judiciaire ou succombe en procédure judiciaire, que ce soit totalement ou en grande partie, une résiliation dans les deux ans qui suivent est nulle (art. 28, 3<sup>e</sup> al., du projet). Cela permettra de protéger le locataire contre des représailles qu'exercerait le bailleur lorsque la majoration de loyer est attaquée.

Ainsi que nous l'avons mentionné, la durée de validité de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif est limitée à cinq ans et expirera le 6 juillet 1977. La Confédération étant tenue, en vertu de l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution, de prendre des mesures visant à protéger les locataires contre les loyers et d'autres prétentions abusives du bailleur, dans la commune où sévit la pénurie de logements ou de locaux commerciaux, il importe de maintenir en vigueur les dispositions actuelles sous une forme ou sous une autre.

## 12 Situation du marché du logement

La situation qui règne sur le marché du logement depuis l'adoption de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif a été exposée en détail dans notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires (FF 1976 II 1321, notamment p. 1332 s.). S'agissant de la prorogation et de la révision de cet arrêté, il faudra surtout, ci-après, examiner la relation entre l'évolution des loyers et celle de l'intérêt hypothécaire. D'autre part, les résultats des dernières enquêtes permettront de corriger quelque peu les données sur le nombre des logements vacants.

### 121 Construction de logements, évolution des loyers et modification de l'intérêt hypothécaire

Fait caractéristique de l'évolution au cours de ces dernières années, la construction de logements a très fortement régressé, leur nombre s'étant abaissé de 81 865 en 1973 à 54 899 en 1975. D'après des estimations de l'institut suisse pour

l'étude des relations économiques internationales, des structures et des marchés, de l'Ecole des hautes études économiques et sociales à Saint-Gall, on construira environ 35 000 logements en 1976 et 25 000 en 1977. Cela correspond à peu près aux besoins annuels moyens, d'après des prévisions portant sur la période 1976-1980.

### Construction de logements

Année	Unités
1973 .....	81 865
1974 .....	73 961
1975 .....	54 899
1976 .....	35 000 (estimation)
1977 .....	25 000 (estimation)

D'autres éléments caractérisant la situation actuelle du marché du logement sont un net ralentissement de la hausse des loyers et de l'intérêt hypothécaire, ainsi qu'une forte augmentation du nombre des logements vacants.

Le tableau ci-après reflète l'évolution des loyers et de l'intérêt hypothécaire ainsi que celle de l'indice des prix à la consommation (sans les loyers) depuis 1966:

Année	Modification des loyers comparativement au mois de mai de l'année précédente		Modification de l'indice des prix à la consommation	Modification du taux de l'intérêt pour les anciennes hypothèques de 1 <sup>er</sup> rang, comparativement à la moyenne de l'année précédente
	Logements			
	anciens %	nouveaux %		
1966 .....	8,0	7,1	4,2	2,9
1967 .....	8,6	8,4	2,1	5,4
1968 .....	7,2	6,9	1,4	2,2
1969 .....	6,3	6,4	1,7	3,9
1970 .....	6,4	6,6	2,3	3,6
1971 .....	8,8	8,4	6,5	6,5
1972 .....	8,3	8,1	5,8	1,7
1973 .....	6,3	6,3	8,6	0,6
1974 .....	7,3 <sup>1)</sup>	6,3	10,5	3,9
1975 .....	10,8 <sup>1)</sup>	10,6	7,4	7,3
1976 .....	3,4	3,3	0,8	-0,2

<sup>1)</sup> La différence par rapport aux données figurant dans notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires provient du fait que, dans ce message, la comparaison porte sur la moyenne annuelle (janvier à décembre), tandis que les données ci-dessus ne se rapportent qu'au mois de mai.

Il ressort de cette statistique qu'au cours des dix dernières années, les loyers ont augmenté beaucoup plus fortement que les autres prix. En outre, il existe entre l'évolution des loyers et celle du taux de l'intérêt payé sur les anciennes hypothèques de 1<sup>er</sup> rang, un rapport nettement plus étroit qu'entre l'évolution des loyers et celle des prix en général. Quant aux dispositions complémentaires que l'on envisage d'insérer dans le nouvel arrêté (report de l'abaissement des coûts), il y a lieu de constater que l'on peut établir une relation entre l'évolution des loyers et celle des coûts grevant la chose louée, en particulier des intérêts hypothécaires (théories du «cost-push»). Cette relation a récemment été remise en question dans diverses publications.

## 122 Nombre des logements vacants

De 1970 à 1975, le nombre des logements vacants a passé de 25 000 à 51 000. Cette régression, exprimée en pour-cent, a évolué comme il suit depuis 1971 :

### Part des logements vacants dans le total des logements depuis 1971 (communes de plus de 2000 habitants)

(en pour-cent)

	Grandes villes	Autres villes	Villes (total)	Grandes communes rurales	Petites communes rurales	Ensemble des communes
1971 .....	0,07	0,18	0,13	0,42	0,44	0,25
1972 .....	0,13	0,27	0,21	0,45	0,51	0,31
1973 .....	0,21	0,53	0,40	0,89	0,98	0,62
1974 .....	0,41	1,32	0,95	1,48	1,71	1,22
1975 .....	0,80	2,28	1,68	2,65	2,56	2,05

L'Office fédéral du logement fait établir périodiquement les besoins supplémentaires de logements dans les communes de plus de 2000 habitants. Les logements vacants actuellement disponibles et ceux qui sont en construction permettront de satisfaire l'ensemble des besoins en 1976 et 1977. Toutefois de grosses différences se constatent entre les régions. Environ un tiers des communes consultées ont besoin de quelque 12 000 logements au total. Dans de nombreuses agglomérations, l'offre légèrement excédentaire pourrait déjà en cas de faible amélioration de la situation économique, se transformer en pénurie.

Ainsi que nous l'avons exposé en détail dans notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires, l'abondance actuelle de logements vacants est principalement due aux facteurs suivants: prix élevés et qualité insuffisante des logements construits récemment, départ de travailleurs étrangers, surproduction accompagnée d'une régression de la demande sous l'effet de la situation économique, conditions locales défavorables, offre insuffisante de logements ayant les dimensions voulues, offre excédentaire de logements en propriété. D'après des enquêtes récentes, la part des logements en propriété dans le nombre des logements vacants serait un peu inférieure à ce que l'on avait admis initialement. Le dépouillement des enquêtes spéciales exécutées par les cantons a montré que, dans les cantons de Zurich, Bâle-Ville, Bâle-Campagne, Saint-Gall et Genève, le nombre des logements en propriété représente en moyenne 31 pour cent de celui des logements vacants, la proportion étant de 10 pour cent à Bâle-Ville et de 41 pour cent à Genève.

#### Etat des logements vacants dans quelques cantons d'après les données fournies par les offices cantonaux de statistique

(au 1<sup>er</sup> décembre 1975)

Cantons	Nombre des logements vacants		Nombre des logements construits en 1974/75		Maisons familiales	Nombre des appartements en propriété (maisons familiales comprises)	
	en chiffres absolus	en % du nombre des logements	en chiffres absolus	en % des logements vacants		en chiffres absolus	en % des logements vacants
Zurich .....	6 373	1,5	4645	73	329	2300	36
Bâle-Ville .....	1 101	1,1	512	47	37	107	10
Bâle-Campagne .....	1 749	2,2	1181	68	292	610	35
Saint-Gall .....	3 188	2,2	1477	46	203	664	21
Genève .....	2 015	1,3	958	48	195	843	42
Total des cinq cantons ..	14 426	1,6	8773	61	1056	4524	31

Dans ces cinq cantons, environ la moitié des logements vacants de construction récente, sont des logements en propriété; ainsi la proportion n'est pas de 60 pour cent, comme on le prévoyait dans le message concernant l'initiative sur la protection des locataires. En 1975, la Suisse comptait environ 51 000 logements vacants, dont 27 000, soit 53 pour cent, ont été construits en 1974 et 1975. Si l'on admet que, pour l'ensemble de la Suisse, environ la moitié des logements vacants construits en 1974 et 1975 sont des logements en propriété, il faut en déduire qu'à la fin de 1975, le nombre de ces logements remontait à approximativement 27 pour cent des logements vacants. Compte tenu des anciens logements en

propriété, il faut accroître légèrement cette proposition vers le haut et l'arrondir à 30 pour cent. Le bien-fondé de cette estimation est confirmé par les résultats de l'enquête à laquelle l'Office fédéral du logement a procédé sur le marché du logement. Il en ressort que l'offre excédentaire de logements en propriété n'est considérée comme exerçant une influence «très importante» sur le nombre des logements vacants que dans 13 pour cent des communes de plus de 2000 habitants.

### **13      Appréciation du régime actuel**

#### **131     Activité des commissions de conciliation en matière de loyers**

Notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires contient un exposé des constatations touchant l'application de l'arrêté en vigueur. La procédure de consultation concernant le projet qui vous est soumis, sur laquelle nous reviendrons, n'a pas révélé d'idées nouvelles de sorte que nous pouvons nous référer au message susmentionné (FF 1976 II 1321, en particulier p. 1329 s.).

De l'avis général, l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif a donné de bons résultats dans l'ensemble. On s'entend en général à louer l'activité des commissions paritaires de conciliation en matière de loyers; ces organes ont contribué largement à détendre les relations entre locataires et bailleurs. Le simple fait qu'environ 80 pour cent des différends ont été aplanis par ces commissions, le prouve à l'évidence (cf. le tableau ci-après sur l'activité de ces commissions depuis 1972).

#### **132     Réglemmentation des loyers à raison de la matière (art. 14 et 15 de l'arrêté)**

Les articles 14 et 15 de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif posent les principes fondamentaux qui régissent la formation des loyers admissibles. Ils prêtent encore à discussion. La disposition que les locataires critiquent le plus est la lettre *a* de l'article 15, d'après laquelle les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ne sont, en règle générale, pas abusifs. Ainsi que nous l'avons dit dans notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires, on fait surtout valoir que cette disposition sanctionne les loyers réalisés sur le marché libre, alors que les mesures protectrices prises en faveur des locataires ont précisément été établies parce que le marché locatif permet d'obtenir des rendements abusifs. Si l'on appliquait de manière conséquente l'article 15, lettre

### Activité des commissions de conciliation en matière de loyers

	Nouveaux cas	Mode de liquidation <sup>1)</sup>					
		Nombre des conciliations		Echec de la tentative de conciliation		Retrait des demandes, non-entrée en matière ou autre issue	Par sentence arbitrale de la commission
		en chiffres absolus	en % des cas traités	en chiffres absolus	en % des cas traités		
1972 2 <sup>e</sup> semestre .....	3089	1037	71,9	405	28,1	484	11
1973 1 <sup>er</sup> semestre .....	5709	2585	76,8	780	23,2	976	80
2 <sup>e</sup> semestre .....	5644	2709	75,7	871	24,3	884	38
1974 1 <sup>er</sup> semestre .....	7427	5005	86,3	792	13,7	1399	74
2 <sup>e</sup> semestre .....	7177	4438	79,6	1140	20,4	1952	135
1975 1 <sup>er</sup> semestre .....	6112	3462	79,3	903	20,7	1526	93
2 <sup>e</sup> semestre .....	6080	3430	74,8	1153	25,2	1245	21
1976 1 <sup>er</sup> semestre .....	4274	2821	71,2	1141	28,8	1171	44

<sup>1)</sup> La différence par rapport au nombre des cas enregistrés provient des cas pendants à la fin de la période de référence.

*a*, de l'arrêté, les critères relatifs aux coûts qui servent à fixer les loyers seraient superflus, étant donné que le loyer demandé sur le marché est toujours admissible et qu'un bailleur ne saurait guère exiger un loyer plus élevé. Dans plusieurs régions, surtout en Suisse romande, il arrive que le loyer usuel dans la localité soit imposé par quelques gros bailleurs. Même les représentants des commissions de conciliation estiment que l'application de la disposition sur les loyers comparatifs est fort problématique car, dans la pratique, prouver l'existence d'un usage dans la localité ou dans le quartier est chose presque impossible ou très coûteuse. L'Union suisse des propriétaires d'immeubles réplique qu'il faut absolument s'en tenir au critère du loyer comparatif, qui laisse un certain jeu à la fixation des loyers.

Nous connaissons les problèmes que soulève cette disposition, surtout quant à son application. L'arrêté s'inspire de l'idée qu'il faut laisser assez de jeu à la fixation des loyers et se borner à empêcher les abus manifestes. C'est là l'idée fondamentale qu'exprime l'article 15, lettre *a*. Les autres critères énoncés à l'article 15, qui ont trait à l'augmentation du loyer, se réfèrent exclusivement aux éléments des coûts. Renoncer au critère du loyer comparatif signifierait que la conception qui est à la base de l'arrêté actuel doit être abandonnée pour faire place à une réglementation fondée sur le loyer couvrant les coûts. Nous nous sommes déjà exprimés à plusieurs reprises, en dernier lieu dans le message concernant l'initiative sur la protection des locataires, sur les problèmes que pose le loyer couvrant les coûts. L'initiative donnera au Parlement, puis au peuple et aux cantons, l'occasion de se prononcer sur ce point. C'est pourquoi il apparaît opportun, dans les circonstances actuelles, de ne pas envisager une profonde modification des dispositions de l'arrêté quant au fond, mais de maintenir le critère du loyer comparatif.

Les milieux des locataires critiquent aussi l'article 15, lettre *d*, qui admet le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques et qui, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, permet de réclamer en sus un intérêt équitable du capital propre (cf. arrêt de la première Chambre civile du 1<sup>er</sup> juillet 1975). Les locataires y voient un privilège injustifié dont bénéficient les propriétaires d'immeubles par rapport à d'autres investisseurs de capitaux. La lettre *d* a été insérée dans l'article 15 au cours des débats parlementaires sur l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif. L'idée maîtresse était qu'il faut conserver aux investissements en propriété immobilière le caractère de placements en valeur réelle. L'article 15, lettre *d*, a beaucoup perdu de son importance, quant aux majorations de loyers, parce que le taux de l'inflation a baissé. Au surplus, biffer cette disposition pourrait-surtout pour des raisons psychologiques – freiner encore la construction de logements, inconvénient qu'il faut absolument éviter, en raison de la forte régression dont souffre la construction de logements. Dans ces conditions, nous estimons que l'article 15, lettre *c*, doit être maintenu.

### 133 Protection des locataires

Depuis l'adoption de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif, les locataires réclament une protection plus efficace. Au cours de la procédure de consultation, le même vœu a été exprimé par plusieurs cantons ainsi que par des représentants des commissions de conciliation et de tribunaux compétents en matière de loyers. Le principal argument qui est avancé est que le système instauré par l'arrêté ne peut vraiment exercer ses effets que s'il permet au locataire de sauvegarder ses droits sans avoir à craindre la résiliation de son bail.

Ainsi que nous l'avons relevé dans notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires, nous examinerons, au cours d'une révision totale des dispositions du code des obligations sur le contrat de bail, les problèmes que pose le renforcement de la protection à plus long terme contre la résiliation. Nous étudierons aussi, à cette occasion, le mémoire du Conseil d'Etat du canton de Vaud, du 7 novembre 1975, concernant la modification de l'article 269 du code des obligations (résiliation facilitée pour le locataire qui doit changer de domicile pour des raisons économiques). On prépare, depuis quelque temps, la révision des dispositions du code des obligations sur le bail à loyer. Pour ce qui est de la révision actuelle de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif, nous nous bornons à envisager de remédier à une lacune manifeste; à cet effet, nous vous proposons que la protection accordée au locataire selon l'article 28, 3<sup>e</sup> alinéa (nullité de la résiliation durant deux ans), soit rendue applicable même en cas d'entente entre les parties devant la commission de conciliation.

Selon l'adjonction apportée à l'article 31 de l'arrêté, le bailleur sera punissable non seulement s'il menace de résilier le bail, mais aussi, ce qui est nouveau, s'il dénonce le bail surtout parce que le locataire se propose de sauvegarder les droits que l'arrêté lui confère.

### 134 Problème de l'abaissement des loyers en cas de diminution des coûts

Ainsi que nous l'avons exposé dans notre message concernant l'initiative sur la protection des locataires, l'évolution de la situation économique a fait surgir un nouveau problème que l'arrêté actuel ne permet pas de résoudre. Il s'agit de la question, très discutée dans le public, de l'abaissement des loyers en cas de diminution des coûts, notamment de réduction de l'intérêt hypothécaire. Deux interventions ont été faites à ce sujet, au Conseil national, durant sa session de printemps 1976 (motion du groupe socialiste du 1<sup>er</sup> mars 1976, que le Conseil national a transmise, sous forme de postulat, le 10 juin 1976; motion Grobet du 17 mars 1976, que le Conseil national a adoptée le 25 juin 1976). Les auteurs

critiquent surtout le fait que, sous le régime actuel, le locataire ne peut pas exiger que le bailleur le fasse bénéficier d'une baisse des coûts. Une partie de la presse a d'ailleurs remis en question, récemment, la relation entre la hausse des coûts et celle des loyers, et partant, le droit du locataire de bénéficier de la baisse des coûts. La comparaison établie ci-dessus entre l'évolution des loyers, des taux de l'intérêt hypothécaire et des prix à la consommation (cf. ch. 121) montre du reste nettement qu'une relation existe. Nous estimons donc qu'une véritable lacune affecte la législation contre les abus dans le secteur locatif. Aussi tenons-nous à vous soumettre une proposition tendant à la combler.

### **135      Moyen d'attaquer les prétentions du bailleur après la conclusion du bail (art. 17 de l'arrêté)**

Les bailleurs ont vivement critiqué de tout temps l'article 17 de l'arrêté, qui permet de contester le montant du loyer immédiatement après la conclusion du bail. Ils allèguent que cette disposition est contraire au principe de la bonne foi. Elle n'est en tout cas pas favorable à un comportement souhaitable des parties contractantes puisque le locataire peut, tout de suite après la conclusion du bail, contester le montant du loyer comme étant abusif (ce qu'il s'est peut-être réservé secrètement de faire lors de la conclusion du contrat). D'autre part, l'expérience a prouvé que les plus grosses majorations de loyer ont lieu à l'occasion d'un changement de locataire. Si l'on biffait l'article 17, il n'y aurait plus aucune voie de droit pour attaquer les augmentations qu'elles soient abusives ou non. On ne pourrait pas non plus les attaquer lors d'une hausse ultérieure du loyer. Il est vrai que l'article 17 n'a pas une grande importance pratique. Toutefois, le biffer créerait dans le système de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif une lacune grâce à laquelle le bailleur pourrait, à la faveur de la situation du marché, lors d'un changement de locataire, imposer des augmentations abusives. Après avoir examiné la question à fond, nous estimons que, dans ces conditions, il importe de maintenir l'article 17.

### **136      Loyers indexés et échelonnés (art. 9 et 10 de l'arrêté)**

Lors de l'établissement de la législation contre les abus dans le secteur locatif, les locataires ont exigé qu'on interdise les loyers indexés et échelonnés car, lors de la conclusion de contrats contenant des clauses y relatives, le locataire prend en général un engagement à long terme, dont il ne peut guère mesurer la portée. Il est vrai, d'autre part, que la conclusion d'un bail à long terme, surtout s'il s'agit d'un local commercial, peut être dans l'intérêt du locataire. En outre, les articles 9 et 10 spécifient que les loyers indexés ou échelonnés peuvent aussi être attaqués

s'ils sont abusifs d'après les critères que fixent les articles 14 et 15. Ainsi la protection du locataire est garantie, de sorte qu'une disposition générale interdisant ces contrats ne s'impose pas.

## **14 Caractéristiques du nouveau régime**

### **141 Prorogation**

Le Parlement a limité à cinq ans la validité de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif. On envisageait tout d'abord d'utiliser ce délai pour établir un régime définitif de protection des locataires. Il a cependant fallu différer l'exécution de ce projet pour diverses raisons. Les conséquences de la récession économique et le revirement qui s'est produit sur le marché du logement – dont on ne prévoyait pas l'ampleur – exigent que l'on reconsidère les moyens d'action dans le domaine de la protection des locataires. D'autre part, le dépôt de l'initiative sur la protection des locataires remet en question, sur le plan politique, le régime de la protection des locataires en Suisse. Rappelons que l'on prépare une révision générale des dispositions du code des obligations sur le bail. A cet égard, il faudra aussi examiner jusqu'à quel point le mandat qu'assigne l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution peut être rempli dans le cadre du droit des obligations.

Dans ces conditions, il apparaît indiqué de maintenir le régime de protection des locataires en prorogeant encore une fois pour une durée limitée l'arrêté fédéral en vigueur. Après la votation populaire sur l'initiative concernant la protection des locataires et, le cas échéant, sur un contre-projet de l'Assemblée fédérale, il sera plus aisé de déterminer dans quel sens il convient d'aménager la protection des locataires.

### **142 Contestation du loyer à cause d'une modification notable des bases de calcul, résultant notamment d'une baisse des frais**

En vertu de l'arrêté actuel contre les abus dans le secteur locatif, le locataire ne peut attaquer le loyer comme abusif qu'immédiatement après la conclusion du bail (art. 17) ainsi qu'à l'occasion d'une majoration de loyer (art. 18). Il ne dispose d'aucune voie de droit pour exiger d'être mis au bénéfice d'une réduction des frais. En édictant cet arrêté, le législateur n'a pas tenu compte du fait que l'objet loué peut procurer un rendement inéquitable non seulement à cause d'une majoration du loyer, mais aussi en raison d'une diminution des charges du propriétaire. Aujourd'hui, la question est devenue actuelle, surtout à cause de la baisse de l'intérêt hypothécaire survenue il y a quelques mois (cf. tableau sous ch. 121). Il est donc indiqué de combler cette lacune que comporte

l'arrêté. D'après l'article 19 du projet, le locataire pourra contester le loyer comme abusif, devant la commission de conciliation, s'il a une raison d'admettre que le bailleur tire un loyer abusif de la chose louée non seulement à cause d'une majoration de ce loyer, mais aussi par suite d'une notable modification des bases de calcul résultant en particulier d'une baisse des frais.

On peut insérer cette disposition sans difficulté dans le système de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif car elle représente simplement un pendant de l'article 15, lettre *b*, en vertu duquel les hausses de coûts peuvent être reportées sur le locataire. Comme le montre l'évolution des loyers au cours de ces dernières années, les bailleurs ont généralement usé de cette faculté. La hausse du taux de l'intérêt hypothécaire a entraîné parfois des majorations de loyers si importantes qu'elle nous ont poussé à prescrire, à l'article 9, 2<sup>e</sup> alinéa, de l'ordonnance concernant les mesures contre les abus dans le secteur locatif, qu'une augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de ¼ pour cent donne le droit de procéder, en règle générale, à une hausse de loyer de 3 ½ pour cent au plus. Dans notre réponse à la question ordinaire du conseiller national Gassmann, du 18 mars 1976, nous avons toutefois précisé qu'une majoration du loyer en raison d'une hausse de l'intérêt hypothécaire n'est admise que si le loyer résultant de cette majoration n'est pas abusif pour l'un des motifs visés par les articles 14 et 15 de l'arrêté. Si une majoration moins élevée du loyer permet au bailleur de faire face au surcroît de charges résultant d'une hausse de l'intérêt hypothécaire, il n'a pas le droit d'exiger davantage du locataire.

Ce principe s'applique aussi au nouvel article 19. Cette disposition constitue une *règle de procédure*, qui permet au locataire d'attaquer le loyer comme abusif, indépendamment d'une majoration, devant la commission de conciliation. Comme par le passé, on ne peut pour déterminer si un loyer est admissible qu'invoquer *les critères énoncés dans les articles 14 et 15 de l'arrêté contre les abus, dans le secteur locatif. Ces dispositions sont maintenues.* Conférer au locataire le droit d'exiger d'être mis sans restriction au bénéfice d'une baisse des frais battrait en brèche le système de l'arrêté. Il pourrait notamment en résulter une contradiction avec l'article 15, lettre *a*, selon lequel les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ne sont pas abusifs.

Au cours de la procédure de consultation, on a suggéré à plusieurs reprises de limiter le droit de plainte du locataire au seul cas – facile à établir – de la baisse de l'intérêt hypothécaire. Il est prévisible que l'article 19 s'appliquera surtout lorsque surviennent des baisses de l'intérêt hypothécaire. A l'instar du critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, la formule générale «notable modification des bases de calcul» laisse une large marge d'appréciation. Mentionner expressément l'intérêt hypothécaire mettrait du reste trop fortement l'accent sur cet élément des frais; cela pourrait induire en erreur en faisant croire que le locataire doit bénéficier automatiquement de toute baisse de l'intérêt hypothécaire.

Les termes «bases de calcul» du loyer désigne en premier lieu les critères énumérés à l'article 14 et surtout à l'article 15 de l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif, qui servent à déterminer si le loyer est abusif. D'autres charges que l'intérêt hypothécaire peuvent grever le propriétaire, par exemple les redevances de droit public, les frais d'entretien, les primes d'assurance et tous les autres frais reportés sur le locataire en cas de majoration. On peut également concevoir qu'un loyer dans lequel les frais accessoires sont inclus devienne abusif en cas de baisse de ces frais, par exemple par suite d'une diminution considérable du prix de l'huile de chauffage. L'expression «bases de calcul» n'englobe d'ailleurs pas uniquement les baisses de frais. Il se peut aussi, par exemple, qu'en raison de la fluidité relativement grande qui règne sur le marché du logement, les loyers diminuent dans les quartiers où les logements sont très anciens, en raison du départ de travailleurs étrangers; il arrive aussi que les prix de vente de certains immeubles baissent. Cela vaut aussi pour les immeubles de construction récente où les logements vacants sont nombreux. En pareil cas, le locataire aura la faculté, en vertu des nouvelles dispositions, de demander que son loyer soit adapté à la situation du marché.

En cas de contestation fondée sur l'article 19, le bailleur est tenu de présenter à la commission de conciliation toutes les pièces permettant de déterminer si le loyer est équitable.

Il serait superflu d'insérer dans l'arrêté une disposition spéciale précisant à partir de quel moment la baisse du loyer doit intervenir. Cette baisse a en principe effet – de même que la hausse du loyer – dès le prochain terme de résiliation. Au cours de la procédure devant l'office de conciliation, les parties peuvent convenir d'une autre date. Devant l'autorité judiciaire, il y a lieu d'appliquer l'article 23, 2<sup>e</sup> alinéa, de l'arrêté; en d'autres termes, cette autorité a le pouvoir de décider si, dans quelle mesure et à partir de quelle date ou à quelles conditions la baisse du loyer peut être requise.

### **143 Protection contre la résiliation** (art. 28, 2<sup>e</sup> al., de l'arrêté)

Comme nous l'avons précisé plusieurs fois, nous examinerons le problème de la protection à long terme des locataires contre la résiliation en préparant la revision des dispositions du code des obligations sur le contrat de bail. Il y a cependant lieu, en revisant l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif, de combler une lacune manifeste que la pratique a fait apparaître. Selon l'article 28, 3<sup>e</sup> alinéa, du projet, le locataire est protégé contre la résiliation durant deux ans lorsque le bailleur renonce à porter le différend devant l'autorité judiciaire ou succombe en procédure judiciaire, que ce soit totalement ou en grande partie.

Toutefois, aucune protection contre la résiliation n'est prévue pour le cas où une entente intervient devant l'office de conciliation. Etant donné que 80 pour cent des différends sont aplanis par voie de conciliation, la protection contre la résiliation devrait être étendue aux locataires qui ont accepté un arrangement. Il est vrai que les offices de conciliation connaissent quelques cas où, malgré la conciliation, le bail a été résilié. Pourtant, même s'il ne s'agit que d'exceptions décevantes, il est indiqué d'empêcher une telle résiliation, qui témoigne d'un comportement contraire à l'idée fondamentale dont s'inspire l'arrêté. Objecter que l'on inciterait le bailleur à ne pas transiger n'est pas fondé; la nouvelle disposition s'applique précisément aux bailleurs qui ne se prêtent à un arrangement que dans l'idée de pouvoir ensuite résilier le bail. Notons enfin que le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 28 maintient la possibilité de mettre fin au bail pour de justes motifs, notamment lorsque le locataire ne satisfait pas à ses obligations, et lorsque le bailleur a besoin de ses locaux ou désire vendre son immeuble.

#### **144 Dispositions pénales**

Les dispositions pénales de l'article 31 de l'arrêté comportent également une lacune. D'après la teneur actuelle du 1<sup>er</sup> alinéa de cet article, est punissable «celui qui, en menaçant le preneur de désavantages tels que la résiliation ultérieure du bail, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur». En revanche, le bailleur qui dénonce le bail parce que le locataire se propose de sauvegarder ses droits n'est passible d'aucune peine. Pour qu'il le soit, nous vous proposons de compléter l'article 31.

#### **15 Résultats de la procédure de consultation**

Le projet d'arrêté fédéral ci-joint a été préparé par un groupe de travail interdépartemental. L'Office fédéral du logement, agissant sur mandat du Conseil fédéral, a consulté verbalement les cantons, les partis politiques et les organisations intéressées, les 18 et 19 août 1976. En outre, les institutions qui ont participé à la procédure de consultation ont été invitées à donner leur avis par écrit, à vrai dire, dans un délai très bref parce que les choses pressaient.

#### **151 Prorogation**

La prorogation envisagée a généralement été approuvée, mais certains préféreraient qu'elle ne s'étende que sur deux à trois ans. De diverses parts on a exprimé le vœu que le nouveau délai soit utilisé en vue de préparer un régime de protection des locataires sans limitation de durée, qui serait notifié dans le droit ordinaire.

**152 Contestation en cas de notable modification des bases de calcul**

L'insertion dans l'arrêté d'une disposition y relative est approuvée par les cantons, les associations de locataires et presque tous les partis politiques. En revanche, elle a suscité l'opposition de toutes les associations représentant les intérêts des bailleurs ainsi que de quelques partis politiques.

Les adversaires de la nouvelle disposition ont surtout fait valoir qu'étant donné la situation actuelle du marché du logement, il serait inopportun de renforcer l'arrêté au profit des locataires. Adopter la nouvelle disposition équivaldrait à faire un pas de plus dans la direction du contrôle des loyers et du loyer couvrant les frais; elle exercerait des effets qui ne manqueraient pas de freiner la construction de logements.

L'avant-projet prévoyait que le locataire peut, s'il présume simplement une notable modification des bases de calcul, contester le loyer. Plusieurs milieux intéressés ont demandé que le locataire soit tenu de donner des motifs précis s'il entend se plaindre. En revanche, les représentants des locataires ont allégué qu'il est impossible pour le locataire de se procurer, sans l'aide du bailleur, des données concrètes sur la modification des bases de calcul. En remaniant l'article 19, on a cherché à tenir compte de ces objections.

De diverses parts, on a objecté que l'article 19 fait état, d'une manière générale, d'une notable «modification des bases de calcul». Aussi a-t-on demandé que le droit de contestation du locataire soit limité au cas, facile à établir, d'une baisse de l'intérêt hypothécaire. Une organisation craignait en revanche que la mention de l'intérêt hypothécaire n'ouvre la voie à un automatisme dont les effets seraient finalement préjudiciables aux intérêts du locataire parce que le bailleur pourrait majorer le loyer à sa guise pour ne pas devoir le réduire à un niveau trop bas par suite d'une baisse de l'intérêt hypothécaire. Les locataires, quant à eux, ont proposé de ne pas lier le droit de contestation du locataire à une baisse des coûts mais, de façon générale, au fait que le bailleur tire un rendement inéquitable de l'objet loué.

L'avant-projet prévoyait qu'en cas de baisse des coûts, le locataire pourrait exiger du bailleur qu'il lui fournisse, par écrit, des renseignements sur les éléments composant le loyer. Le bailleur aurait été tenu de donner ces indications dans un certain délai, sur une formule officielle. Divers milieux intéressés et toutes les associations représentatives des bailleurs ont estimé que cette procédure est trop compliquée. Au surplus, on a critiqué l'obligation qu'avait le bailleur de fournir des renseignements détaillés au locataire. Quant aux locataires, ils tenaient cette obligation pour indispensable. Le texte remanié de l'article 19 tient compte, aussi bien que possible, de ces objections.

Plusieurs cantons et partis politiques, ainsi que les organisations de locataires, ont proposé d'insérer dans l'article 19 une disposition visant à protéger le locataire contre la résiliation au cours de la procédure relative à la fourniture de renseignements. Cette proposition n'a plus d'objet, compte tenu de la nouvelle teneur de l'article 19 du projet.

Le présent message répond à diverses questions particulières touchant par exemple le rapport entre l'article 19 et les articles 14 et 15 de l'arrêté ainsi que la date à partir de laquelle l'abaissement du loyer a effet.

### **153 Protection contre la résiliation**

(art. 28)

Plusieurs cantons ainsi que les associations représentatives des locataires et les partis politiques ont demandé qu'on développe, dans la législation, la protection contre la résiliation. Les organisations de locataires ont proposé à cet effet de compléter l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif par un chapitre sur *les résiliations abusives*. D'après cette proposition, les résiliations seraient abusives – et par conséquent nulles – «lorsqu'elles permettraient au propriétaire de l'immeuble d'obtenir un avantage inéquitable, d'empêcher le locataire de sauvegarder ses droits légaux ou contractuels ou de le désavantager en raison de mesures prises antérieurement à cette fin». Cette clause générale aurait été complétée par une énumération de cas de résiliation abusive ou de résiliation non abusive. Les raisons que nous avons invoquées plus haut ont empêché de donner suite à ces propositions lors de la présente révision de l'arrêté; elles seront examinées soigneusement au cours de la révision des dispositions du code des obligations régissant la protection contre la résiliation.

On a exigé en outre que la protection contre la résiliation, réglée par l'article 28, 3<sup>e</sup> alinéa, de l'arrêté, soit aussi assurée en cas d'entente entre les parties devant la commission de conciliation, et que la durée de cette protection soit portée à quatre ou cinq ans. Cette exigence a pu être partiellement satisfaite.

### **154 Dispositions pénales**

(art. 31)

Les associations de locataires et un parti politique ont demandé que l'article 31 soit complété de façon à rendre punissable non seulement la menace de résiliation, mais encore la dénonciation du bail destinée à empêcher le locataire

de contester le montant du loyer. Ils ont proposé en outre que le fait de demander un loyer manifestement abusif soit punissable. Il a été possible de donner suite partiellement à ces suggestions en remaniant le projet.

## 155 Autres dispositions

De nombreuses autres suggestions ont été faites au cours de la procédure de consultation. En voici les principales :

### *Articles 9 et 10*

Les associations de locataires ainsi qu'un parti politique ont proposé l'interdiction des loyers indexés ainsi que des loyers échelonnés.

### *Article 12*

Les associations de locataires, un parti politique ainsi qu'un canton ont demandé qu'on insère dans l'arrêté une disposition expresse permettant au locataire de résilier prématurément le bail lorsqu'il présente au bailleur un successeur honorable et solvable.

### *Article 15*

Les associations de locataires, les partis politiques et quelques cantons ont proposé qu'on biffe le critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 15, let. a). Certains ont suggéré de préciser cette notion.

Dés organisations de locataires et un parti politique ont en outre demandé la suppression de l'article 15, lettre d (maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques).

### *Article 17*

Des associations représentatives des locataires et quelques partis politiques ont proposé de biffer l'article 17 (faculté de contester le montant du loyer après la conclusion du contrat de bail).

### *Article 18 à 20 (anciens)*

Les locataires ont proposé de renverser les rôles des parties dans la procédure de contestation : ils auraient voulu que, si le locataire n'accepte pas expressément une majoration du loyer, le bailleur soit tenu de porter l'affaire devant la commission de conciliation.

On a proposé en outre d'imposer au bailleur l'obligation d'envoyer un double de l'avis de majoration de loyer – communiqué sur formule officielle – à un service administratif cantonal qui serait tenu d'intervenir d'office contre les majorations abusives. Toutes ces suggestions ont donné lieu à contestation. Pour les raisons déjà exposées (cf. ch. 13), nous avons renoncé à proposer une modification des dispositions correspondantes de l'arrêté.

## 2 **Partie spéciale :**

### **Commentaire des articles modifiés**

#### *Article 14, 1<sup>er</sup> alinéa*

Une modification de cette disposition s'impose en raison de la nouvelle teneur de l'article 19. Les termes «visant à» éveillent manifestement l'idée d'une majoration du loyer. Le nouveau texte fait mieux comprendre qu'un rendement inéquitable peut résulter non seulement d'une majoration du loyer, mais aussi du maintien d'un ancien loyer malgré une notable modification des bases de calcul.

#### *Article 18, titre médian, 2<sup>e</sup> alinéa*

Dans le texte remanié, les articles 18 et 19 de l'arrêté actuel sont réunis en un seul et le titre médian a été abrégé en conséquence. Il s'ensuit que, le chiffre 19 de la numérotation étant devenu libre, on peut y ranger systématiquement les dispositions sur la contestation résultant d'une notable modification des bases de calcul. Il ne s'agit que d'amendements d'ordre rédactionnel.

#### *Article 19, titre médian, 1<sup>er</sup> alinéa et 2<sup>e</sup> alinéa (nouveau)*

Nous avons commenté cet article en détail en exposant les caractéristiques du nouveau régime. Il importe de modifier le titre médian parce que l'ancien article 19 réglait une autre matière.

#### *Article 28, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas*

La modification apportée au 1<sup>er</sup> alinéa est en rapport avec le nouvel article 19. Il y a lieu de régler désormais, outre le cas de la première location et celui du changement de locataire, les effets juridiques d'une contestation fondée sur une notable modification des bases de calcul.

La réserve concernant la faculté de porter le différend devant l'autorité judiciaire est une précision nécessaire qui n'a, cependant, aucun rapport avec le nouvel article 19. Selon le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 28, la protection contre la résiliation, qui s'étend sur deux ans, sera dorénavant également assurée lorsqu'une entente est intervenue devant la commission de conciliation.

*Article 31, 1<sup>er</sup> alinéa*

Outre la menace de résiliation, la dénonciation du bail sera, sous le nouveau régime, punissable au cas où la preuve peut être apportée que cette dénonciation vise un locataire qui entend sauvegarder les droits que l'arrêté lui confère. Cela concerne par exemple le cas où le locataire invite le bailleur à réduire le loyer à cause d'une notable modification des bases de calcul en lui annonçant que, s'il n'obtient pas satisfaction, il s'adressera à la commission de conciliation. Il ne serait pas normal, dans ces conditions, que le bailleur soit punissable pour menace de résiliation, mais ne le soit pas pour avoir notifié la résiliation du bail.

*Article 34*

L'ancien article 34, qui réglait la rétroactivité de certaines dispositions de l'arrêté lors de son entrée en vigueur, est devenu caduc. Il est remplacé par un nouvel article portant également le numéro 34, qui se réfère, pour plus de précision, à l'arrêté fédéral sur la surveillance des prix.

*Article 35*

L'arrêté est prorogé d'environ cinq ans et demi (à savoir du 7 juillet 1977 au 31 décembre 1982). On a choisi ce délai pour que l'arrêté expire à la fin de l'année.

### **3 Conséquences financières et effets sur l'état du personnel**

#### **31 Conséquences financières**

La revision n'entraînera aucune dépense supplémentaire.

#### **32 Effets sur l'état du personnel**

Il n'y en aura aucun.

#### 4 Constitutionnalité

Le projet se fonde sur l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution, qui permet à la Confédération de légiférer pour protéger les locataires contre les loyers abusifs et d'autres prétentions du bailleur. Il repose également sur l'article 64 de la constitution qui fixe d'une manière générale la compétence de la Confédération de légiférer en matière de droit civil, car – nous l'avons fait remarquer – l'arrêté devrait être maintenu bien que la situation ne soit plus aussi critique.

Enfin, l'article 64<sup>bis</sup> de la constitution sert de base aux dispositions pénales.

(Projet)

**Arrêté fédéral  
instituant des mesures contre les abus  
dans le secteur locatif**

**Modification du**

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*

vu le message du Conseil fédéral du 4 octobre 1976<sup>1)</sup>,

*arrête :*

**I**

L'arrêté fédéral du 30 juin 1972<sup>2)</sup> instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif est modifié comme il suit :

*Préambule*

...

vu les articles 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, 64 et 64<sup>bis</sup> de la constitution<sup>3)</sup>,

...

*Art. 14, 1<sup>er</sup> al.*

<sup>1</sup> Sont abusifs les loyers qui procurent au bailleur un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué.

*Art. 18, titre médian, 2<sup>e</sup> al.*

*En cas de majoration de loyer*

<sup>2</sup> La majoration du loyer doit être notifiée sur une formule agréée par le canton. Celle-ci indiquera que le locataire peut contester le loyer comme abusif, dans les trente jours à compter de la réception de l'avis, devant la commission de conciliation.

<sup>1)</sup> FF 1976 III 866

<sup>2)</sup> RS 221.213.1

<sup>3)</sup> RS 101

*Art. 19, titre médian, 1<sup>er</sup> al. et 2<sup>e</sup> al. (nouveau)*  
*En cas de notable modification des bases de calcul*

<sup>1</sup> Le locataire peut contester le loyer comme abusif, devant la commission de conciliation, s'il a une raison d'admettre que le bailleur tire un loyer abusif de la chose louée, au sens des articles 14 et 15 du présent arrêté, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

<sup>2</sup> Le bailleur est tenu de présenter à la commission de conciliation toutes les pièces permettant d'apprécier le loyer.

*Art. 28, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> al.*

<sup>1</sup> Si aucune entente n'intervient devant la commission de conciliation au sujet du loyer ou d'une autre prétention, la majoration du loyer ou une autre prétention du bailleur est réputée inadmissible; en revanche, lorsque la chose est louée pour la première fois, lors d'un changement de locataire ou en cas de notable modification des bases de calcul, le loyer fixé par contrat ou une autre prétention convenue est réputé admissible, le recours à l'autorité judiciaire compétente, selon le 2<sup>e</sup> alinéa, étant réservé.

<sup>3</sup> Lorsqu'une entente intervient devant la commission de conciliation, que le bailleur renonce à porter l'affaire devant l'autorité judiciaire ou succombe en procédure judiciaire, que ce soit totalement ou en grande partie, une résiliation de sa part dans les deux ans qui suivent est nulle. Sont réservés les motifs d'extinction du bail selon les articles 259, 2<sup>e</sup> alinéa, 261, 2<sup>e</sup> alinéa, 265, 266, 267 *c* et 269 du code des obligations<sup>1)</sup>. En cas de contrat de fermage, les articles 281, 2<sup>e</sup> alinéa, 290 *a*, 291 et 293 à 295 du code des obligations<sup>1)</sup> sont applicables par analogie.

*Art. 31, 1<sup>er</sup> al.*

<sup>1</sup> Le bailleur qui dénonce le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que le présent arrêté lui confère,

celui qui, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation du bail, l'aura empêché ou tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur,

celui qui aura imposé ou tenté d'imposer de manière illicite les loyers ou d'autres prétentions rejetés par la commission de conciliation ou par l'autorité judiciaire compétente,

sera puni des arrêts ou de l'amende, à moins qu'il ne soit passible d'une peine plus lourde en vertu du code pénal.

<sup>1)</sup> RS 220

*Titre précédant l'art. 34***III Extension temporaire du champ d'application***Art. 34*

Pendant la durée de validité de l'arrêté fédéral du 19 décembre 1975<sup>1)</sup> concernant la surveillance des prix, le présent arrêté est applicable, par dérogation aux articles 2 et 3, dans toutes les communes du pays.

*Titre précédant l'art. 35***IV Durée de validité***Art. 35*

Le présent arrêté aura effet jusqu'au 31 décembre 1982.

**II**

<sup>1</sup> Le présent arrêté, qui est de portée générale, est soumis au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Il entre en vigueur le 7 juillet 1977.

## **Message concernant la prorogation et la modification de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif Du 4 octobre 1976**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1976
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	44
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	76.084
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	08.11.1976
Date	
Data	
Seite	866-890
Page	
Pagina	
Ref. No	10 101 663

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.