

## 10944 Initiative concernant la protection des locataires

### A. Rapport de la commission du Conseil national chargée d'examiner l'initiative déposée le 2 juin 1971 par M. Caroni, conseiller national

(Du 23 août 1971)

Monsieur le Président et Messieurs,

Votre commission <sup>1)</sup> a examiné l'initiative de M. Caroni selon le mandat qui lui a été donné; elle a constaté ce qui suit:

1. La loi fédérale du 24 juin 1970 modifiant le code des obligations, en vigueur depuis le 19 décembre 1970, avait pour but d'assurer la protection du locataire en fixant des restrictions au droit de résilier les baux à loyer. Le Conseil fédéral avait proposé d'appliquer les dispositions protectrices à toutes les dénonciations de baux signifiées dans des cas extrêmes. Toutefois, le champ d'application de ces dispositions fut déjà limité, ensuite de la première modification du projet par le Conseil des Etats, au seul groupe de possibilités de résiliation que prévoit l'article 267 CO.

La résiliation pour cause de *vente* de la chose louée (art. 259 CO) et de *mort du locataire* (art. 270 CO) ne fut pas soumise aux dispositions protectrices de la loi précitée. Il semble qu'au cours des dix-huit mois que durèrent les délibérations des commissions et des conseils, puis la procédure de conciliation, même les partisans les plus convaincus de la protection des locataires ont finalement perdu de vue l'objectif fixé au départ. On oublia de décider si les conditions préalables justifiant une protection devaient également s'appliquer aux résiliations que permet le droit des obligations à raison de l'aliénation de la chose louée ou du décès du chef de famille (locataire). Il y a manifestement là une méprise, qui a conduit au maintien d'une lacune dans la loi, lacune qui devrait être comblée aussi rapidement que possible. On ne voit pas pourquoi les causes objectives, qui justifient la protection et qui résultent d'une prise en considération objective des intérêts du propriétaire et du dommage subi par le locataire, n'existent

<sup>1)</sup> La commission est composée des conseillers nationaux: Allgöwer (président), Bommer, Brunner, Bussey, Caroni, Debétaz, Freiburghaus, Glasson Gérard, Grolimund, Grütter, Gugerli, Hackhofer, Hubacher, Mugny, Raissig, Sauser, Schlegel, Stadler, Weber-Zurich.

plus lorsque la résiliation intervient en raison de l'aliénation de l'immeuble locatif ou lorsque le chef de famille est décédé. Or aux termes actuels de la loi, on court le risque que le juge refuse la protection contre la résiliation dans les cas tombant sous le coup des articles 259 et 270 CO. Il importe donc de remédier à ce défaut.

2. La commission s'est en conséquence prononcée à l'unanimité en faveur de la revision proposée par M. Caroni, conseiller national. Elle recommande également l'adoption du texte de l'article 267 *a* qu'il propose; en effet, ce texte n'apporte qu'une modification aussi faible que possible aux dispositions en vigueur et prévient la présentation d'autres demandes de revision qui ne rentreraient pas dans ce cadre. Bien qu'en cas d'aliénation de la chose louée (art. 259 CO), la résiliation n'émane pas du vendeur mais de l'acheteur, il n'est pas nécessaire, selon l'avis de la commission, d'insister dans le texte sur le fait que les dispositions sur la protection des locataires ne s'appliquent pas directement au cas de l'aliénation de la chose louée, mais ne peuvent être appliquées que «par analogie»; en effet, cela découle de la particularité dont il a été question. Il est important de ne pas perdre de temps, mais de remédier rapidement au manque de clarté qui subsiste, bien qu'il ne s'agisse que de quelques cas de résiliation.
3. L'initiative présentée par M. Caroni est rédigée de toutes pièces. Une tournure utilisée par l'auteur dans son exposé des motifs, qui laisse plutôt entendre qu'il s'agit d'une proposition conçue en termes généraux, n'y change rien. En effet, seul le texte de l'initiative détermine son caractère et non une communication connexe de l'auteur. Selon la loi sur les rapports entre les conseils, la commission chargée d'examiner une initiative ne peut qu'établir un rapport explicatif lorsqu'il s'agit d'une initiative rédigée de toutes pièces.

Dans le cas concret, où l'auteur de l'initiative n'a proposé qu'un membre de phrase destiné à amender une disposition du code des obligations, la commission a dû compléter le texte de la loi devant permettre de réaliser la modification visée, en ajoutant le titre, le préambule et la disposition finale indispensable. Ce complètement de l'initiative, qui ne touche que la forme, peut être considéré comme une tâche découlant forcément de la présentation du rapport.

Nous vous recommandons, Monsieur le Président et Messieurs, de bien vouloir approuver l'initiative Caroni selon le projet ci-joint.

Berne, le 23 août 1971

Commission du Conseil national  
chargée d'examiner l'initiative  
concernant la protection des locataires:

Le président,  
(signé) W. Allgöwer

## B. Texte de l'initiative

### **Loi fédérale modifiant le code des obligations (Baux à loyer. Restrictions apportées au droit de résilier)**

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*

vu une initiative parlementaire;

vu le rapport du 23 août 1971<sup>1)</sup> de la commission du Conseil national chargée de l'examiner

et vu le rapport du Conseil fédéral

*arrête:*

#### I

Le code des obligations est modifié comme il suit:

*Art. 267 a, 1<sup>er</sup> al.*

<sup>1</sup> Lorsque la résiliation d'un contrat de bail, valable conformément aux articles 259 à 267 et 270 aurait des conséquences pénibles pour le preneur ou sa famille, sans que cela soit justifié par les intérêts du bailleur, l'autorité judiciaire compétente du lieu de situation de l'immeuble pourra prolonger le bail d'une année au plus s'il s'agit d'un logement et de deux ans au plus s'il s'agit de locaux commerciaux et du logement qui en dépend.

#### II

La loi est soumise au référendum facultatif. Elle sera mise aussitôt que possible en vigueur par le Conseil fédéral.

## Initiative concernant la protection des locataires

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1971
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	37
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	10944
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	17.09.1971
Date	
Data	
Seite	611-613
Page	
Pagina	
Ref. No	10 099 958

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.