

CH_VB 93.3076 vom 9. Juni 1994

Bundesverwaltung, 1994-06-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_93.3076

FR: CH_VB 93.3076 du 9 juin 1994

IT: CH_VB 93.3076 del 9 giugno 1994

Erwägungen

E. 09

Séance Seduta Geschäftsnummer 93.3076 Numéro d'objet Numero dell'oggetto Datum 09.06.1994 - 08:00 Date Data Seite 948-949 Page Pagina Ref. No 20 024 117 Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung. Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale. Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.

E. 9

Juni 1994 949 Mietrecht frais accessoires des logements LCAP dans toute la Suisse et d'éliminer les différences régionales et cantonales. Le cas échéant, ces frais peuvent être contestés auprès des autorités de conciliation compétentes. La réglementation claire définie dans la LCAP garantit l'application de critères uniformes dans tous les baux à loyer quant aux frais accessoires. Ce procédé offre des avantages non négligeables tant aux bailleurs qu'aux locataires. En revanche, dans la construction de logements ne bénéficiant pas de l'aide publique, libre choix est laissé aux parties de décider si les frais accessoires doivent être payés séparément. La LCAP du 4 octobre 1974 est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1975. Le modèle d'abaissement s'est imposé et est considéré comme un moyen efficace pour remédier à la pénurie de logements. Il est appliqué uniformément dans tout le pays. En ce qui concerne l'article 5 alinéa 2 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, il faut souligner que la même disposition avait déjà valeur dans l'ancien droit (art 5a let. g de l'ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif); elle n'a donné lieu à aucune critique et engendre aucun problème dans son application. C'est pourquoi le Conseil fédéral n'est pas porté à modifier la réglementation en vigueur qui, par ailleurs, a fait ses preuves dans la pratique. Il propose en conséquence de rejeter la motion. Schriftliche Erklärung des Bundesrates Déclaration écrite du Conseil fédéral Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion. #ST# 93.3460 Motion de Dardel Hypothekarzinsenkung. Auswirkung auf die Mietzinse Répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers Wortlaut der Motion vom 5. Oktober 1993 Der Bundesrat wird ersucht, den Räten einen Entwurf zu einem dringlichen Bundesbeschluss zu unterbreiten, der a den Bundesrat ermächtigt, bei Hypothekarzinsenkungen eine allgemeine Mietzinssenkung anzuordnen; b. die Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer berechtigt, sich dieser Mietzinssenkung ganz oder teilweise zu widersetzen, indem sie allen Mieterinnen und Mietern ein entsprechend begründetes Schreiben zukommen lassen; c. den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, dieses Schreiben mit Beschwerde an die Schlichtungsstelle anzufechten. Texte de la motion du 5 octobre 1993 Le Conseil fédéral est invité à présenter aux Chambres fédérales un projet d'arrêté fédéral urgent: a autorisant le Conseil fédéral à décréter une baisse générale des

loyers en cas de baisse des intérêts hypothécaires; b. réservant aux propriétaires le droit de s'y opposer totalement ou partiellement en adressant à chaque locataire une formule officielle dûment motivée; c. permettant au locataire de contester cet avis sur formule officielle par une requête adressée à la Commission de conciliation. Mitunterzeichner - Cosignataires: Aguet, Bäumlín, Bodemann, Carobbio, Caspar-Hutter, Danuser, Duvoisin, Eggenberger, Fankhauser, von Feiten, Gross Andreas, Haering Binder, Hämmerle, Herczog, Hubacher, Ledergerber, Leemann, Leuenberger Ernst, Rechsteiner, Steiger Hans, Strahm Rudolf, Tschäppät Alexander, Vollmer, Zbinden, Zisyadis, Züger (26)

Schriftliche Begründung - Développement par écrit Les loyers, en Suisse, ont explosé à la faveur de la hausse des intérêts hypothécaires. Les bailleurs ont fait valoir tous les moyens prévus par la loi et il s'en est suivi une hausse générale des loyers de plus 35 pour cent, soit le double de l'augmentation du coût de la vie en trois ans et demi. Dans le courant de 1993, les intérêts hypothécaires ont commencé de baisser de manière importante. Mais les bailleurs ne répercutent pas cette baisse sur les loyers ou, dans le meilleur des cas, ne la répercutent que de manière très insuffisante. Or, une baisse générale des loyers est souhaitable pour plusieurs raisons: a. En ne répercutant pas (ou pas suffisamment) la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers, les propriétaires encaissent une augmentation de leurs revenus de manière totalement injustifiée. A l'heure où les salaires sont soumis à des pressions à la baisse (nominale ou, en tout cas, réelle), les propriétaires peuvent être légitimement invités à contribuer à l'effort collectif en supportant simplement de renoncer à une hausse injustifiée de leurs revenus. b. Selon un sondage MIS Trend de Lausanne, 21 pour cent des locataires de Suisse supportent un loyer supérieur à 33 pour cent de leurs revenus et 31 pour cent des locataires aux revenus les plus modestes (en dessous de 5000 francs par mois) consacrent plus du tiers de leurs revenus au paiement du loyer. Or, il est admis actuellement que le loyer implique une dépense de 20 pour cent au plus du revenu (il y a 20 ans, on parlait de 15 pour cent du revenu). C'est dire si les loyers ont explosé en peu d'années et s'ils enfoncent des centaines de milliers de personnes dans de grandes difficultés. Une baisse générale des loyers soulagerait nombre de difficultés, tout en réduisant le montant des aides sociales des cantons et communes. c. Une baisse des loyers aurait par ailleurs l'avantage de dégager des moyens supplémentaires pour une augmentation de la consommation des biens et des services, autrement dit, elle aurait l'avantage de contribuer à la relance nécessaire de l'économie. La procédure de baisse de loyer prévue par la loi est trop complexe, trop lente et trop astreignante. Elle est donc insuffisante pour provoquer une baisse générale des loyers. Il faut donc modifier cette procédure par un changement légal institué par arrêté urgent

Le taux des intérêts hypothécaires a baissé de 7 à 6 pour cent en 1993. Les perspectives de baisses supplémentaires sont très vraisemblables dans un avenir proche. Il y a lieu pour le Parlement de prendre des mesures par un arrêté fédéral urgent, qui prévoirait que: 1. Le Conseil fédéral est autorisé à décréter une baisse générale de tous les loyers pour les taux équivalant à ceux prévus actuellement dans la loi et l'ordonnance d'application. 2. Le bailleur qui conteste partiellement ou totalement devoir accorder la baisse prévue par le Conseil fédéral devra alors notifier cette contestation au locataire sur la formule officielle en indiquant les motifs pour lesquels il refuse totalement ou partiellement la baisse décrétée par le gouvernement. 3. Le locataire pourra alors à son tour contester la notification du propriétaire auprès de la Commission de conciliation.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 17. November 1993 Rapport écrit du Conseil fédéral du 17 novembre 1993 Conformément à l'article 270a du Code des obligations, le locataire peut, entre

autres, demander une diminution du loyer s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Le bailleur doit présenter par écrit sa demande de diminution au bailleur. Si ce dernier ne donne pas suite à la de-

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Motion Carobbio Mietverträge. Nebenkosten Motion Carobbio Contrats de location. Frais accessoires In Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Dans Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale In Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale Jahr 1994 Année Anno Band II Volume Volume Session Sommersession Session Session d'été Sessione Sessione estiva Rat Nationalrat Conseil Conseil national Consiglio Consiglio nazionale Sitzung

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.