

90.762

**Motion Meizoz****Abkoppelung der Mietzinse  
von den Hypothekarzinsen****Suppression du mécanisme liant  
les loyers au taux hypothécaire***Wortlaut der Motion vom 2. Oktober 1990*

Der Bundesrat wird gebeten, Artikel 269a «Ausnahmen» des Obligationenrechts wie folgt abzuändern:

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie:

- a. im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite einschliesslich der Verzinsung des Eigenkapitals liegen;
- b. durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- d. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

*Texte de la motion du 2 octobre 1990*

Le Conseil fédéral est chargé de modifier l'article 269a, «Exceptions», du Code des obligations comme il suit:

«Ne sont en règle générale par abusifs les loyers qui:

- a. se situent dans les limites de rendement brut permettant de couvrir les frais, y compris la rémunération des fonds propres; sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur;
- b. ne servent qu'à compenser une réduction de loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- d. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Aguet, Ammann, Bäumlin Ursula, Béguelin, Braunschweig, Brügger, Bundi, Carobbio, Danuser, Eggenberger Georges, Fankhauser, Haering Binder, Haller, Herczog, Hubacher, Jeanprêtre, Lanz, Leuenberger Moritz, Longet, Matthey, Mauch Ursula, Neukomm, Rechsteiner, Reimann Fritz, Ruffy, Spielmann, Stappung, Vollmer, Zbinden Hans, Ziegler, Züger (31)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Dans son message relatif à l'arrêté fédéral concernant les mesures de lutte contre le renchérissement dans le domaine des taux hypothécaires, le Conseil fédéral souligne que, «face à la quatrième hausse des taux hypothécaires, la réglementation actuelle ne paraît pas assez efficace pour en atténuer les effets».

Cela étant et compte tenu du fait que le marché du logement est un marché asséché, bloqué, caractérisé par l'absence de concurrence et un niveau élevé des loyers, le moment est venu de sortir d'un système qui, vu le lien direct qu'il crée entre les taux hypothécaires et les loyers, n'a jamais donné pleinement satisfaction aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires. Il convient donc de le remplacer par un autre, plus simple, plus transparent, plus juste, dont la principale vertu serait de rendre moins immédiates, moins brutales, les augmentations de loyer justifiées par la progression des taux hypothécaires. Dans un tel système, les modifications de loyer seraient fondées sur l'évolution des frais effectifs, y compris les intérêts hypothécaires, et calculées sur la base de moyennes portant sur les trois ou cinq années précédentes. L'aggravation des charges hypothécaires se répercuterait ainsi sur les loyers de la

même manière qu'est actuellement répercutée celle des impôts, des taxes, des rentes de droit de superficie, des primes d'assurance ainsi que celle des frais d'entretien. L'évolution des loyers suivrait alors une courbe plus modérée; elle en serait aussi ralentie.

La suppression de toute référence à la compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques répond aussi à une exigence de l'heure. Il y a lieu de préciser, toutefois, que la possibilité de rémunérer les fonds propres de façon équitable et suffisamment attractive pour les investisseurs sera maintenue.

Cette question étant réglée à satisfaction dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction de logements, on pourrait généraliser une telle pratique.

Enfin, l'abandon du critère relatif aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier se justifie pour des raisons de principe; il se justifie aussi du fait que la jurisprudence en rend l'application aléatoire.

Vu ce qui précède, le Conseil fédéral est invité à présenter un projet de modification de l'article 269a du Code des obligations dans le sens défini dans le texte de l'intervention.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*vom 21. Januar 1991*

*Rapport écrit du Conseil fédéral*

*du 21 janvier 1991*

Le 1er juillet 1990, les dispositions révisées du CO concernant le bail à loyer et le bail à ferme sont entrées en vigueur. Le motionnaire demande une révision de ces nouvelles dispositions et plus précisément de celle qui définit quand un loyer n'est, en règle générale, pas abusif. Cette disposition a été reprise de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans vue rédactionnel et une adjonction de fond nécessaire). Elle englobe à la fois un élément du loyer qui est déterminé par le marché et un élément qui tend à la couverture des frais. Ce faisant, elle garantit que le propriétaire jouisse d'un rendement équitable. Cela est indispensable si l'on veut que le secteur de la construction de logements ne manque pas d'investisseurs, ce qui aurait, en fin de compte, des conséquences néfastes pour les locataires.

La modification proposée par le motionnaire prévoit de supprimer le critère relatif aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ainsi que toute référence à la compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques. Elle aurait ainsi pour conséquence l'abandon de l'élément du marché ainsi que d'une partie essentielle du principe de la couverture des frais. Vouloir modifier partiellement cette disposition issue d'un compromis poserait pour le moins autant de problèmes que la récente proposition de neutraliser les fortes hausses du taux hypothécaire par des mesures de capitalisation des intérêts hypothécaires. Il faut rappeler que les débats menés à l'échelon national en vue de conclure un contrat-cadre de bail qui devait également réglementer l'évolution des loyers ont échoué.

Le Conseil fédéral est d'avis qu'il faut continuer à chercher des solutions en ce qui concerne le marché hypothécaire et la politique du logement en général. Certaines mesures allant dans ce sens ont déjà été prises et les travaux permettant au Conseil fédéral de prendre des décisions incluant, le cas échéant, le problème de la fixation des loyers seront poursuivis. Le Conseil fédéral ne peut toutefois pas répondre à la demande de procéder à une modification du CO.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

*Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Le Conseil fédéral propose de transformer la motion en postulat.

*Ueberwiesen als Postulat – Transmis comme postulat*

## **Motion Meizoz Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen**

## **Motion Meizoz Suppression du mécanisme liant les loyers au taux hypothécaire**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.762
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	21.03.1991 - 15:00
Date	
Data	
Seite	698-698
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 729

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.