

**Zeitschrift:** Domaine public

**Herausgeber:** Domaine public

**Band:** - (2018)

**Heft:** 2196

**Artikel:** Propriétaires contre locataires : match nul probable : bataille d'influence aux Chambres fédérales

**Autor:** Tille, Albert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023217>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

ouvre une porte étroite pour les «cas de détresse». Mais dans le même temps, le Parlement reste sourd aux appels à une régularisation collective et rejette toutes les propositions dans ce sens.

A Genève, le combat ne faiblit pas pour autant. Le Sit appuie les recours des sans-papiers frappés de fortes amendes – un multiple du montant infligés aux employeurs. La justice, débordée, réduit très fortement le montant des amendes jusqu'à ce que la police renonce à la chasse aux contrevenants. Le Sit délivre aux sans-papiers qui le consultent une attestation qui sert en quelque sorte de blanc-seing face à la police.

Un groupe de travail regroupant les associations, divers services cantonaux et le Secrétariat d'Etat aux

migrations se met à l'ouvrage en toute discréction pour définir les critères permettant d'accéder au permis B, avec le mandat du Conseil d'Etat et du département fédéral de justice et police d'aboutir à une solution satisfaisante. Une phase test, mise en place pour évaluer la faisabilité des critères, permet à la fois de les valider et de régulariser près de 600 personnes. Cette phase ouvre la voie à l'opération Papyrus et à l'application d'une procédure clairement définie.

Certes on est loin de la revendication initiale d'une légalisation collective. Si les militants n'ont jamais renoncé à cet objectif final, ils ont appris à valoriser le chemin qui peut y conduire. A savoir privilégier les avancées concrètes qui améliorent le sort des sans-papiers, plutôt que la

revendication bruyante et la surenchère permanente. Cette démarche pragmatique a favorisé l'établissement progressif de liens de confiance avec des administrations et des magistrats tels Martine Brunschwig Graf et Pierre Maudet à Genève, et Simonetta Sommaruga à Berne. L'engagement courageux de ces élus a permis que le long travail de terrain porte enfin ses fruits. Une belle leçon de savoir-faire politique.

Il faudra encore compter sur ce savoir-faire pour contrer les assauts de ceux qui persistent à fermer les yeux. Fin janvier, la commission de la sécurité sociale et de la santé publique du Conseil national a décidé de fermer la porte de l'assurance-maladie aux sans papiers et d'obliger les écoles à dénoncer leurs enfants. La lutte continue.

## Propriétaires contre locataires: match nul probable

Bataille d'influence aux Chambres fédérales

Albert Tille - 27 février 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/32869>

La guerre est à nouveau ouverte entre propriétaires et locataires. Hans Egloff lance le premier missile. Ce conseiller national UDC zurichois, par ailleurs président de l'association alémanique des propriétaires, dépose une première initiative parlementaire (un projet de loi) contre la protection des locataires en juin 2016 et une

autre en septembre 2017.

Il est secondé par le conseiller national PLR vaudois Olivier Feller qui a contresigné les initiatives Egloff et dépose sa propre initiative. Logique. Olivier Feller chapeaute la Fédération romande immobilière.

Le jeune PLR valaisan Philippe

Nantermod, président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, devient le troisième homme en déposant une initiative en décembre 2017.

Si les milieux immobiliers sont bien représentés au Parlement, il en est de même des défenseurs des locataires. Et largement. Le président de

l'Association suisse des locataires (Asloca), le PS genevois Carlo Sommaruga, siège au Conseil national en compagnie de 5 autres membres de son comité central.

Les milieux immobiliers vivent une situation particulièrement favorable, profitant de la pénurie qui fait grimper les loyers et pénalise les locataires. S'ils ouvrent les hostilités, c'est parce que la situation politique est favorable aux propriétaires.

L'offensive débute après les élections fédérales qui ont donné dès 2016 une majorité PLR/UDC au Conseil national. Si elle ne surgit en public qu'en ce début 2018, c'est parce que la procédure pour le traitement d'une initiative parlementaire étale les confrontations dans le temps. Il faut d'abord qu'une initiative fasse l'objet d'une décision par la commission compétente de chaque Chambre avant qu'elle puisse accéder aux plénums.

L'initiative Egloff, la plus ancienne, a été examinée la première. La commission du Conseil national présidée par un UDC a été ultrarapide. Elle a approuvé l'entrée en matière sur l'initiative par 18 voix contre 6 quelques jours après son dépôt. Au contraire, la commission des Etats, présidée par un Vert, a différé son examen jusqu'au printemps 2018. Silence pendant de longs mois.

Ce n'est donc qu'en ce début

d'année que surgit la réplique des locataires au projet Egloff. L'Asloca appelle ses sympathisants à signer sur le Net [une lettre ouverte](#) à la commission du Conseil des Etats l'invitant à rejeter fermement cette première initiative et à clore le débat. Succès rapide: 16'000 signatures en moins d'un mois. Et la collecte se poursuit.

### **Le loyer initial qui fâche**

L'initiative Egloff entend cadrer étroitement la contestation du loyer initial. Cette disposition du droit du bail ([art. 270 CO](#)) permet au locataire de contester dans les 30 jours le montant du loyer de son nouveau logement. La contestation est possible dans trois cas de figure:

1. si le locataire a été contraint de signer le bail à cause de la pénurie de logements;
2. s'il a été acculé à signer le bail par nécessité personnelle ou familiale (déménagement pour cause de divorce, naissance, changement d'emploi, etc.);
3. si le loyer de l'appartement a été sensiblement augmenté (de 10% et plus selon la jurisprudence).

Hans Egloff estime qu'il est contraire à la bonne foi de signer un bail et de le contester immédiatement. Par son initiative, il veut permettre la contestation seulement dans

des cas exceptionnels, lorsque le locataire a été contraint de conclure par nécessité personnelle ou familiale. L'Asloca estime qu'il s'agit d'une diminution drastique du droit des locataires à agir contre les loyers exagérés. Et pourtant, la Constitution ([art.& 109](#)) oblige la Confédération à légiférer contre les loyers abusifs.

Le verdict de la commission du Conseil des Etats devrait tomber prochainement. Sa composition politique, où PLR et UDC ne sont que 5 sur 13, laisse prévoir que l'initiative Egloff sera recalée. Le même sort devrait être réservé aux trois autres initiatives limitant la protection des locataires: celle d'Olivier Feller qui entend redéfinir le rendement abusif d'un logement ([art. 269 CO](#)), celle de Philippe Nantermod sur le même article, et la deuxième initiative Egloff sur le calcul du loyer usuel du quartier.

Pour occuper le terrain, l'Asloca s'est entendue avec le conseiller aux Etats PS neuchâtelois Didier Berberat qui a déposé lui aussi une [initiative parlementaire](#) pour consolider la lutte contre les loyers abusifs. Elle sera, à n'en pas douter, rejetée par la commission des affaires juridiques du Conseil national.

Le combat des propriétaires contre les locataires, devenu combat du Conseil national contre le Conseil des Etats, devrait se conclure par un match nul, zéro à zéro.