

## Zehnte Sitzung –Dixième séance

Dienstag, 10. Dezember 2002

Mardi, 10 décembre 2002

08.00 h

02.9001

### Mitteilungen des Präsidenten Communications du président

**Präsident** (Schiesser Fritz, erster Vizepräsident): Wenn der Vizepräsident unmittelbar nach dem Appell das Wort verlangt, dann muss ein besonderer Grund vorliegen. Dieser besondere Grund ist der Geburtstag, den unser Herr Präsident heute feiert. Ich wünsche Gian-Reto Plattner im Namen des Ständerates alles Gute und gratuliere ihm ganz herzlich zu seinem heutigen Geburtstag. *(Beifall)*

99.076

### Teilrevision des Mietrechtes und Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

### Révision partielle du droit de bail et initiative populaire «pour des loyers loyaux»

#### Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 15.09.99 (BBI 1999 9823)  
Message du Conseil fédéral 15.09.99 (FF 1999 9127)  
Nationalrat/Conseil national 04.12.00 (Erstrat – Premier Conseil)  
Nationalrat/Conseil national 05.12.00 (Fortsetzung – Suite)  
Nationalrat/Conseil national 11.12.00 (Fortsetzung – Suite)  
Bericht RK-SR 11.12.00  
Rapport CAJ-CE 11.12.00  
Ständerat/Conseil des Etats 14.12.00 (Frist – Délai)  
Ständerat/Conseil des Etats 04.12.01 (Zweitrat – Deuxième Conseil)  
Ständerat/Conseil des Etats 05.12.01 (Fortsetzung – Suite)  
Nationalrat/Conseil national 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)  
Ständerat/Conseil des Etats 14.12.01 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)  
Nationalrat/Conseil national 04.03.02 (Ordnungsantrag – Motion d'ordre)  
Nationalrat/Conseil national 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)  
Ständerat/Conseil des Etats 12.03.02 (Schlussabstimmung – Vote final)  
Text des Erlasses 1 (BBI 2002 2737)  
Texte de l'acte législatif 1 (FF 2002 2568)  
Nationalrat/Conseil national 05.06.02 (Differenzen – Divergences)  
Ständerat/Conseil des Etats 18.09.02 (Differenzen – Divergences)  
Nationalrat/Conseil national 26.09.02 (Differenzen – Divergences)  
Nationalrat/Conseil national 30.09.02 (Fortsetzung – Suite)  
Ständerat/Conseil des Etats 26.11.02 (Differenzen – Divergences)  
Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 03.12.02  
Nationalrat/Conseil national 09.12.02 (Differenzen – Divergences)  
Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Differenzen – Divergences)  
Nationalrat/Conseil national 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)  
Ständerat/Conseil des Etats 13.12.02 (Schlussabstimmung – Vote final)  
Text des Erlasses 2 (BBI 2002 8234)  
Texte de l'acte législatif 2 (FF 2002 7652)

## 2. Obligationenrecht (Miete)

### 2. Code des obligations (Bail à loyer et à ferme)

#### Art. 253b Abs. 2

##### Antrag der Einigungskonferenz

Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sofern die Parteien dies vereinbaren. Ferner gelten sie nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 Quadratmetern Nettowohnfläche.

#### Art. 253b al. 2

##### Proposition de la Conférence de conciliation

Elles ne s'appliquent pas aux baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2 500 000 de francs d'après les derniers comptes annuels ou emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les parties l'aient convenu. Elles ne s'appliquent pas non plus aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant plus de 150 mètres carrés de surface nette habitable.

**Epiney** Simon (C, VS), pour la commission: La Conférence de conciliation vous propose d'éliminer les trois divergences restantes.

Je me permets de vous rappeler que nous ne pouvons qu'adopter ou rejeter en bloc les propositions de la Conférence de conciliation. Le Conseil national a adopté ces propositions hier, par 88 voix contre 61 et avec 10 abstentions.

La première divergence concerne le bail commercial. Par 18 voix contre 7, la Conférence de conciliation vous propose une version légèrement remaniée de l'article 253b alinéa 2, en ce sens que la protection du locataire commercial n'est pas étendue aux entreprises qui font un chiffre d'affaires annuel de plus de 2,5 millions de francs d'après les derniers comptes annuels ou qui emploient au moins 20 personnes au moment de la conclusion du contrat, pour autant que les deux parties l'aient convenu. Donc, les parties peuvent librement convenir de ne pas soumettre à la protection du droit de bail le contrat qui va les lier.

L'argument en faveur de cette solution consiste à dire que les parties au contrat sont des gens avisés; ce sont des gens qui sont rompus aux affaires, et, dès lors, ils savent exactement ce qui les attend; ils sont donc libres de ne pas solliciter la protection du droit.

Les adversaires de cette solution continuent à croire que ce n'est pas le bon chemin que nous avons pris avec cette disposition, qui viole selon certains l'article constitutionnel pertinent. En effet, dans la pratique, les locataires n'auront presque jamais le choix de décider puisqu'ils se trouveront très souvent en position de faiblesse.

Mais la Conférence de conciliation, à une majorité très claire, vous demande d'adopter cette proposition.

**Studer Jean (S, NE):** Le compte rendu qui a été fait, en particulier dans de nombreux médias, de la décision prise hier par le Conseil national me conduit à la conclusion qu'il pourrait y avoir certaines incompréhensions par rapport à la portée des décisions et propositions que fait la Conférence de conciliation, notamment en ce qui concerne l'augmentation de loyer en cas de changement de propriétaire, et j'entends donner des explications de sorte qu'il n'y ait pas d'incompréhensions.

On nous a dit que la proposition qui a été faite et qui est aujourd'hui entérinée par l'autre Chambre limitait à 10 pour cent l'augmentation du loyer en cas de changement de propriétaire. Ce n'est pas le cas. En fait, la Conférence de conciliation propose de permettre au nouveau propriétaire d'adapter, parce qu'il est nouveau propriétaire, le loyer en fonction du loyer statistique, mais avec l'obligation d'étaler par étapes de 10 pour cent par année son augmentation. Si, ainsi, au moment d'un changement de propriétaire, un locataire paie un loyer de 800 francs alors que le loyer statistique est de 1000 francs, le nouveau propriétaire pourra porter son loyer de 800 francs à 1150 francs, mais en étalant la hausse à raison de 10 pour cent par année, faisant ainsi passer le loyer à 880 francs la première année, à 970 francs la deuxième année, à 1060 francs la troisième année, pour enfin être limité à 1150 francs la quatrième année. C'est là, cela a déjà été dit et répété ici, une rupture considérable dans l'équilibre contractuel; l'arrivée d'un nouveau propriétaire ne la justifie pas.

C'est la raison pour laquelle je rejette les propositions de la Conférence de conciliation.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 269 Abs. 2quater**

*Antrag der Einigungskonferenz*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### **Art. 269 al. 2quater**

*Proposition de la Conférence de conciliation*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Epiney Simon (C, VS),** pour la commission: J'aimerais préciser qu'il est peut-être préférable de traiter toutes les divergences ensemble, puisqu'on ne peut adopter ou refuser les propositions de la Conférence de conciliation qu'en bloc.

Je vous propose donc d'aborder l'article 269 alinéa 2quater. Il ne pose pas de problèmes particuliers, puisqu'on permet aux locataires de demander un contrôle du loyer lorsque celui-ci est augmenté suite à un changement de propriétaire.

Ensuite, je traite de la divergence à l'article 269dter, qui a été résolue de la manière suivante. C'est l'article clé de ce projet. Je vous rappelle que, d'après la décision prise par notre Conseil, il y a possibilité d'augmenter le loyer en cas de changement de propriétaire, mais que la Conférence de conciliation a limité l'augmentation à 10 pour cent du montant du loyer précédent dans le cadre des loyers comparatifs. J'aimerais ici préciser, pour éviter tout malentendu dans le futur dans le cadre de l'interprétation de la loi, qu'à plusieurs reprises nous avons donné un exemple qui ne correspond pas en réalité à ce qui a été décidé maintenant dans la loi. Cet exemple est le suivant: si deux parties ont conclu un contrat de bail de 5 ans et qu'au bout de 2 ans l'appartement est vendu, le nouveau bailleur ne peut pas immédiatement adapter le loyer, il doit attendre la fin de la période de 5 ans. Je tenais à le préciser pour l'interprétation future, puisqu'à deux reprises, soit en commission soit au plénum, des interprétations différentes ont été données. Cette divergence a été résolue par la Conférence de conciliation, par 15 voix contre 9.

La troisième et dernière grande divergence concerne les dispositions transitoires. La majorité est beaucoup plus étroite, puisque c'est par 14 voix contre 12 que la Conférence de conciliation vous demande d'adhérer, cette fois, à la décision du Conseil national. On veut ainsi éviter les abus lors du passage d'une indexation des loyers sur le renchérissement annuel: un propriétaire qui souhaite augmenter son ancien loyer doit donc faire la preuve qu'il a reporté les précédentes baisses des taux hypothécaires. Cela paraît juste et équitable.

C'est pour cette raison que je vous demande, aux dispositions transitoires, d'adhérer à la décision du Conseil national, qui a été retenue par la Conférence de conciliation.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 269dter**

*Antrag der Einigungskonferenz*

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.

#### **Art. 269dter**

*Proposition de la Conférence de conciliation*

En cas de changement de propriétaire, le bailleur peut augmenter le loyer dans le cadre de l'article 269 alinéa 1er, le maximum étant toutefois de 10 pour cent par année du montant du loyer précédent.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 269e Abs. 1; 270a Abs. 1 Bst. a**

*Antrag der Einigungskonferenz*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### **Art. 269e al. 1; 270a al. 1 let. a**

*Proposition de la Conférence de conciliation*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté*

#### **Ziff. II**

*Antrag der Einigungskonferenz*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### **Ch. II**

*Proposition de la Conférence de conciliation*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Angenommen – Adopté*

**Präsident** (Plattner Gian-Reto, Präsident): Herr Dettling wünscht das Wort zu einer Schlussbetrachtung, die ich ihm angesichts seiner Rolle in diesen Beratungen nicht verwehren will.

**Dettling** Toni (R, SZ): Wir stehen am Schluss dieser lang dauernden Behandlung des Mietrechtes. Erlauben Sie mir drei kurze Bemerkungen zu dem jetzt auf dem Tisch liegenden Entwurf und eine kurze politische Würdigung. Ich möchte mich dabei nicht auf den Antrag der Einigungskonferenz konzentrieren, sondern meine Bemerkungen auf den Gegenvorschlag als Ganzes beziehen.

1. Mit dem neuen Mietrecht ist das Hauptziel erreicht worden, nämlich die Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen. Ich muss aber gleich beifügen, dass damit auch gewisse Liquiditätsengpässe bei den Vermietern in Kauf genommen werden, insbesondere weil ja das Notventil fehlt.

2. Wir haben im neuen Mietrecht aber auch eine konsequente Anwendung der Vergleichsmiete als massgebliches Missbrauchskriterium. Das bringt etwas mehr Marktnähe. Allerdings kommt es jetzt darauf an, wie diese Vergleichsmiete letzten Endes ausgestaltet wird.

3. Wir haben erreicht, dass das neue Mietrecht eine gewisse formelle Vereinfachung bringt. Allerdings – das muss ich hier deutlich festhalten – sind die Übergangsbestimmungen sehr problematisch, und es ist zu hoffen, dass dadurch keine Prozesslawinen ausgelöst werden.

Insgesamt können wir vermierterseits mit dem Gegenvorschlag leben, wenn auch ohne Begeisterung.

Erlauben Sie mir noch eine kurze politische Würdigung des Gegenvorschlages. Nach unserer Auffassung wäre es unverständlich und auch unverantwortbar, wenn wir jetzt den zäh erarbeiteten Kompromissvorschlag ablehnen würden. Wir hätten dann auch keinen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten».

Auch aus diesen politischen Überlegungen ersuche ich Sie, dem Gegenvorschlag, wie er jetzt vorliegt, zuzustimmen, also sowohl dem Antrag der Einigungskonferenz als auch in der Schlussabstimmung der ganzen Vorlage.

**Präsident** (Plattner Gian-Reto, Präsident): Vielen Dank für das Votum von der Vermieterseite. Sie werden im Rahmen der Schlussabstimmung Gelegenheit haben, sich zum Gesamtpaket, wie es jetzt vorliegt, zu äussern.

**Couchepin** Pascal, conseiller fédéral: En principe, le Conseil fédéral ne s'exprime pas avant le vote final sur un projet. Je voudrais tout d'abord remercier la Conférence de conciliation du résultat de ses travaux. Je crois que le résultat obtenu n'est pas satisfaisant pour les représentants de la ligne dure des deux camps, ce qui, finalement, n'est pas un mauvais signe dans un domaine aussi complexe. Lorsqu'une minorité dans les deux camps opposés n'est pas satisfaite du résultat, c'est plutôt bon signe, et c'est le signe qu'on a essayé de trouver une solution intermédiaire. Le Conseil fédéral avait, au départ, des ambitions plus fortes; il les a modérées. La solution proposée lui paraît meilleure que la situation actuelle.

Maintenant, examinons ce qui pourrait se passer. Il y aura tout d'abord le vote sur l'initiative populaire. Les deux Chambres ont recommandé le rejet de l'initiative populaire. Mais il se pose toujours un problème technique: que se passe-t-il lorsque l'on a élaboré un contre-projet indirect, ce qui est le cas ici, et que l'initiative populaire est acceptée? Si l'initiative populaire est acceptée, pratiquement le contre-projet devient caduc.

A mon sens, on doit d'abord voter sur l'initiative populaire et ensuite ouvrir le délai de référendum sur le projet de révision du droit du bail. Car si l'initiative populaire est acceptée, ce projet, étant d'un rang inférieur à une disposition constitutionnelle, ne peut pas entrer en vigueur. Je proposerai au Conseil fédéral d'ouvrir le délai référendaire, dans la mesure où c'est légalement possible – et d'après les indications que j'ai, c'est possible –, après le vote sur l'initiative populaire, de telle sorte que l'opinion publique sache quelle est l'alternative en cas de rejet de l'initiative populaire.

A ce moment-là, et c'est pour moi le point essentiel, si les taux hypothécaires sont découplés, je crois qu'on évitera

que les locataires subissent des hausses extrêmement importantes. Si rien n'intervient, les locataires subiront des hausses importantes. Ici, on a une alternative qui est, contrairement à ce que dit M. Dettling, acceptable aussi pour les propriétaires. Etant dans l'heureuse position d'être à la fois locataire et propriétaire, je dois dire que c'est un bon compromis.

**Präsident** (Plattner Gian-Reto, Präsident): Das würde meines Erachtens bedeuten, dass man die Schlussabstimmung nicht durchführen sollte, denn nach der Schlussabstimmung erfolgt die Publikation, und dann beginnt die Referendumsfrist zu laufen. – Die Juristen sollen diese Frage abklären und den Büros Vorschläge machen.

02.058

## Zolltarifarisches Massnahmen 2002/ Mesures tarifaires 2002/

### Zweitrat – Deuxième Conseil

Bericht des Bundesrates 21.08.02 (BBl 2002 6029)  
Rapport du Conseil fédéral 21.08.02 (FF 2002 5593)

Bericht APK-NR 22.10.02  
Rapport CPE-CN 22.10.02

Bericht APK-SR 01.11.02  
Rapport CPE-CE 01.11.02

Nationalrat/Conseil national 02.12.02 (Erstrat – Premier Conseil)

Ständerat/Conseil des Etats 10.12.02 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

**Reimann** Maximilian (V, AG), für die Kommission: Ich möchte Ihnen lediglich mitteilen, dass das Geschäft in der Kommission – im Gegensatz zu früheren analogen Berichten – weder zu Fragen noch zu kritischen Bemerkungen Anlass gegeben hat. Wir beantragen Ihnen folglich einstimmig, vom Bericht Kenntnis zu nehmen und ihn zu genehmigen.

Wir verbinden dies mit der Feststellung – das sage ich jetzt gern –, dass der Gleichstellungsprozess von Mann und Frau nun auch bei den Zolltarifen endlich Fortschritte macht, denn es ist dem Bundesrat gelungen, die historische zolltarifarisches Ungleichbehandlung von Frauen- und Männerbekleidung zu einem guten Stück abzubauen. Ich glaube, das verdient doch noch eine Randbemerkung. (*Heiterkeit*)

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen*

*L'entrée en matière est décidée sans opposition*

### Bundesbeschluss über die Genehmigung von zolltarifarischen Massnahmen

### Arrêté fédéral portant approbation de mesures touchant le tarif des douanes

### Gesamtberatung – Traitement global

### Titel und Ingress, Art. 1, 2

### Titre et préambule, art. 1, 2

### Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes .... offensichtliche Mehrheit