

Requête au Conseil fédéral

INTRODUCTION

CONTRAT-CADRE ROMAND DE BAUX À LOYER
DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE LA FORCE
OBLIGATOIRE GÉNÉRALE JUSQU'EN 2014

En leur qualité de parties contractantes, l'Association suisse des locataires - fédération romande, la Fédération romande immobilière ainsi que l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, demandent au Conseil fédéral de renouveler pour une durée de six ans la force obligatoire générale du contrat-cadre romand arrivant à échéance le 30 juin 2008.

Le contrat-cadre n'a pas subi de modification à l'exception d'une adaptation nécessitée par l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2007 de la loi sur le partenariat (RS 211.231).

La demande des parties ainsi que les dispositions du contrat-cadre figurent ci-après in extenso.

La demande ainsi que les dispositions du contrat-cadre peuvent par ailleurs être consultées en français et en allemand sur l'internet à l'adresse suivante: www.bwo.admin.ch (rubrique «Documentation-Législation»).

Toute personne concernée par la force obligatoire générale a la possibilité de s'exprimer à ce sujet dans un délai de 60 jours. Les prises de position doivent être envoyées à l'adresse suivante: Office fédéral du logement, Storchengasse 6, 2540 Granges.

Office fédéral du logement, 2540 Granges

* * *

Lausanne, le 12 décembre 2007

Madame la Présidente de la Confédération,
Mesdames et Messieurs les conseillers fédéraux,

Vous trouverez, en annexe, le contrat-cadre du 18 décembre 2000, en français et en allemand, modifié pour tenir compte de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2007, de la loi sur le partenariat enregistré (Lpart), contresigné par nos trois organisations.

Par les présentes, nous demandons que ce contrat-cadre, déclaré de force obligatoire par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001, fasse l'objet d'un renouvellement de déclaration de force obligatoire générale pour une durée de six ans échéant au 30 juin 2014, renouvelable de six ans en six ans, sauf dénonciation par l'une ou par l'autre des parties.

1. Le territoire concerné par le contrat-cadre est celui des cantons de Fribourg (soit la totalité de ce canton), Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi que celui des sept districts du Bas Valais. Il existe une frontière linguistique politique et administrative dans

le canton du Valais. Par ailleurs, la FRI et l'USPI, contrairement à l'ASLOCA, ne sont pas implantées en Haut-Valais. En revanche, la situation est différente dans le canton de Fribourg où il n'existe pas de frontière linguistique précise. Par ailleurs, toutes les organisations signataires sont implantées sur l'ensemble du territoire fribourgeois.

Le contrat-cadre n'est pas applicable au Jura-Bernois et à Bienne, car les organisations de bailleurs, signataires du contrat-cadre, n'y sont pas implantées.

2. Le présent contrat-cadre englobe des dérogations au droit impératif du Code des obligations (CO) qui ont été autorisées par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001 (article 2 alinéa 6 et article 9 alinéa 2 du contrat-cadre).
3. Les organisations signataires produisent en annexe leurs statuts (art. 3, al. 2, lettre a) LCCBL) et démontrent ainsi qu'elles défendent à titre principal les intérêts des bailleurs ou des locataires du territoire concerné.
4. En ce qui concerne la représentativité des organisations soussignées (art. 3, al. 2 lettre b LCCBL), nous relevons ce qui suit.

Fribourg: La Chambre fribourgeoise de l'immobilier - Immobilien-Kammer Freiburg (CFI-IKF) est la section locale de la FRI. La quasi-totalité des régies du canton sont membres de la CFI-IKF et utilisent le formulaire édicté par leur organisation immobilière. Cela signifie que ce formulaire de la CFI-IKF est utilisé pour le 90% environ des contrats de baux de logements dans le canton de Fribourg.

Vaud: A fin février 2007, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) regroupe 9'500 membres individuels et plus de 200 membres professionnels. Le nombre d'immeubles affiliés s'élève à fin 2006 à 10'053. Le nombre d'immeubles locatifs qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE s'élève à environ 7'200. Si, par hypothèse très prudente, chaque immeuble contient 6 logements, cela représente 43'200 logements locatifs, soit plus de 20% des logements locatifs recensés en 1990 (181'226 logements locatifs).

La CVI vend en moyenne 120'000 formules de bail d'habitation par année, ce qui correspond à la conclusion de 60'000 contrats par année. Il faut en déduire que la CVI représente les bailleurs pour beaucoup plus de 25% des baux à loyer du canton.

Neuchâtel: La Chambre immobilière neuchâteloise (CIN) regroupe 2'000 membres individuels, dont chacun est propriétaire d'au moins un immeuble, et 11 membres professionnels. Le nombre d'immeubles qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE s'élève à 1'500. Si, de manière extrêmement prudente, chaque immeuble abrite en moyenne 6 appartements, cela représente 9'000 logements. En mettant ce chiffre en rapport avec le nombre total de 51'127 logements (cf. Office fédéral de la statistique), la représentativité de la CIN se situe à plus de 17%.

Genève: La Chambre genevoise immobilière (CGI) regroupe 6'443 membres (février 2007). Le nombre des immeubles locatifs qui ne sont ni des villas, ni des appartements isolés, s'élève, pour la CGI, à 2'975. Si, par hypothèse très prudente, chaque immeuble représente 6 logements, cela représente 17'850 logements locatifs, soit plus de 12% des logements locatifs recensés en 1990 (141'578 logements locatifs).

La CGI vend en moyenne 40'000 formules de baux d'habitation par an, ce qui correspond à la conclusion de 20'000 contrats par an.

Valais: La Chambre immobilière du Valais (CIV) regroupe 770 membres dont 152 membres professionnels. La situation est très particulière en Valais du fait du très grand nombre de résidences secondaires incluses dans la statistique des logements ainsi que du fort pourcentage de propriétaires (59%). Les données manquent pour déterminer avec précision la représentativité de la CIV. Celle-ci regroupe toutefois la quasi totalité des régies actives dans le canton.

Jura: L'Association jurassienne des propriétaires fonciers (AJPF) compte 257 membres dont 240 possèdent des immeubles locatifs. La statistique officielle indique la présence de 29'000 logements dans le canton. Toutefois, le taux de propriétaires étant important (50%), les logements voués à la location atteignent environ 11'600 unités. Si l'on considère en étant prudent, que les immeubles affiliés à l'AJPF, qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE, contiennent 6 logements, cela représente 1'440 logements locatifs, soit plus de 10% des logements voués à la location recensés dans le canton en 1990.

L'ASLOCA-romande et ses sections locales et cantonales représentent au 1^{er} janvier 2007:

Fribourg: 4'280 locataires
Vaud: 39'707 locataires
Neuchâtel: 8'825 locataires
Genève: 27'025 locataires
Jura: 784 locataires
Valais: 2'576 locataires

Il est donc manifeste que l'ASLOCA-romande représente bien plus que 5% des locataires du territoire concerné.

Quant aux associations immobilières signataires, elles représentent la quasi-totalité des agents immobiliers de Suisse romande, ainsi que de nombreux bailleurs individuels. Leur représentativité est donc manifeste, si l'on sait qu'en Suisse romande, l'immense majorité des logements loués est gérée par des agences immobilières.

Les indications données ci-dessus permettent d'admettre que les organisations signataires sont manifestement représentatives au sens de la LCCBL.

5. En ce qui concerne la condition posée par l'art. 6, lettre c) LCCBL, nous exposons ce qui suit.

Le contrat-cadre ci-joint reprend avec quelques modifications mineures les dispositions du contrat-cadre romand du 18 juin 1990 conclu entre les mêmes parties. Le contrat-cadre de 1990 prévoyait des dispositions tendant à faciliter l'application du nouveau droit du bail qui est entré en vigueur au 1er juillet 1990. De manière générale, il s'agit de règles qui reprennent et précisent l'application des dispositions légales.

Certes, elles ne régissent pas le problème de la fixation du montant du loyer, ni celui des congés donnés pour l'échéance des baux par le bailleur, qui sont des problèmes les plus conflictuels.

Néanmoins, le contrat-cadre régit plusieurs situations locatives qui se présentent constamment dans les relations entre locataires et bailleurs; il est donc important que ce contrat-cadre, qui représente un précieux consensus entre les organisations de locataires et de bailleurs en Suisse romande, fasse l'objet d'un renouvellement de déclaration de force obligatoire générale.

Les dispositions déclarées de force obligatoire par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001 ont été enrichies (art. 11) pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le partenariat enregistré (Lpart), sans que cela modifie la portée dudit article. Une telle décision de renouvellement donnera aussi un signal d'encouragement aux organisations signataires pour qu'à l'avenir elles envisagent de poursuivre leur collaboration en vue du développement de solutions conventionnelles sur d'autres sujets.

6. Les frais de la procédure sont à répartir moyennant 1/3 à la charge de chacune des organisations signataires, représentant les deux parties.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Confédération, Mesdames et Messieurs les conseillers fédéraux, les assurances de notre haute considération.

ASSOCIATION DE LOCATAIRES:

ASLOCA, Association suisse des locataires, fédération romande
Alain BERSET, président
Carlo SOMMARUGA, secrétaire général

ASSOCIATIONS DE BAILLEURS:

Fédération romande immobilière,
représentée par M. Christian BLANDENIER, président et
M. Olivier FELLER, secrétaire général

Union suisse des professionnelles de l'immobilier,
représentée par M. Francis GODEL, président et
M. Olivier RAU, secrétaire

