

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 1

Artikel: Les accords particuliers

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127027>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

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

Les accords particuliers

Si la convention et la déclaration d'intention renseignent sur la motivation générale et les dispositions concrètes adoptées par les partenaires, les accords particuliers fournissent les précisions indispensables. Ils portent sur les points suivants: d'une part le bail à loyer type et d'autre part la création de Commissions paritaires de conciliation.

18

L'accord sur l'élaboration d'un bail à loyer type

Pour tenir compte des diversités cantonales et d'autre part pour sauvegarder une participation active des organisations locales, l'accord sur les clauses du bail à loyer mentionne un certain nombre de principes qui devront obligatoirement figurer dans les formules négociées ultérieurement au stade des organisations cantonales. Cette démarche est préférable à une formule type valable pour l'ensemble de la Suisse romande qui aurait provoqué un trop grand nombre de difficultés, si l'on tient à respecter les règles et usages locaux. Les principes obligatoires tiennent compte de la situation du marché du logement.

L'économie des principes retenus repose principalement sur une durée du bail plus longue que celle actuellement pratiquée. Cette durée sera dorénavant de trois ans. D'autre part, le loyer exigible durant ces trois ans devra être connu par le locataire au moment de la signature du bail. Toute clause d'indexation, soit au taux de l'intérêt hypothécaire ou à l'indice des prix à la consommation, a été exclue. Le propriétaire pourra, en revanche, prévoir un échelonnement du loyer pendant la durée du bail. Si l'on tient compte d'autre part de la situation actuelle du marché du logement régnant spécialement dans les grands centres urbains, on se rend compte que les locataires changent souvent de logement. Si l'on peut admettre que le propriétaire peut se lier valable-

ment pour une durée de trois ans, il doit être en revanche possible pour le locataire de se libérer après une durée moins longue. On peut, à première vue, s'insurger contre la rupture du principe de la bilatéralité du contrat de bail. Il faut toutefois corroborer ce premier jugement par une référence à la situation du marché du logement qui règne surtout dans les grandes agglomérations et d'autre part ne pas oublier que la convention est conclue pour une durée de cinq ans. En tout temps elle pourra faire l'objet de modifications au gré des expériences réalisées. Cette clause, qui a donné lieu à passablement de difficultés dans le cadre des négociations, peut être qualifiée de clause conjoncturelle. Seule l'expérience dira s'il y a lieu de la modifier et de revenir au principe intangible de la bilatéralité du contrat, principe qui, en l'état actuel des choses, ne correspond plus à la réalité.

L'article 4 prévoit un délai limite pour l'élaboration des formules de bail à loyer sur le plan cantonal. Ces formules devront être négociées entre partenaires cantonaux dès le 4 décembre 1970. Elles devraient pouvoir être utilisables dès le premier terme de 1971 (pour les cantons qui en connaissent), mais au plus tard elles devront entrer en vigueur le 30 juin 1971, de façon à pouvoir s'appliquer à toute nouvelle location à partir de cette date. La mise en place de la nouvelle formule de bail à loyer sera donc échelonnée dans le temps, car il serait absolument faux de vouloir imposer – cela serait

-
- c) *Politique d'aménagement.* Les pouvoirs publics doivent prendre conscience de la nécessité de la mise en place d'une politique foncière coordonnée en vue du regroupement et de l'équipement des terrains à bâtir. Les problèmes d'environnement et la politique des transports font partie intégrante de leurs responsabilités à cet égard.
 - d) *Encouragement à la construction.* Les dispositions légales réglant l'encouragement de l'aménagement de terrains et de la construction de logements au moyen de subventions à la pierre doivent être conçues de manière à stimuler les investissements privés. Une recherche doit également être entreprise pour susciter d'autres méthodes d'encouragement tenant compte des possibilités financières des locataires les moins favorisés.
 - e) *Adaptation des dispositions légales.* Il importe de supprimer les obstacles créés par les dispositions existantes et par la lenteur de la procédure administrative en vue d'une construction de logements plus rationnelle.
 - f) *Utilisation de la capacité de production de l'industrie du bâtiment.* Il est indispensable de rechercher, d'entente avec l'industrie du bâtiment et les pouvoirs publics et par l'harmonisation des programmes de construction, les moyens de rationaliser, d'accélérer la construction et de satisfaire les besoins prioritaires.
 - g) *Accession à la propriété.* Des moyens susceptibles de faciliter l'accession à la propriété individuelle du logement doivent être recherchés aussi bien par l'économie privée que par les pouvoirs publics. Ces derniers peuvent stimuler l'accession à la propriété, notamment par la création d'un système d'épargne-logement.

d'ailleurs impossible – une entrée en vigueur uniforme de la nouvelle formule.

Accord

du 4 décembre 1970 entre les organisations signataires de la Convention du 3 décembre 1970 sur

l'élaboration d'un bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs

Article premier. – Dans le but de normaliser les relations entre bailleurs et locataires, les parties décident d'élaborer paritairement un bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs.

Ce bail type comporte:

- a) des clauses impératives conformes aux principes énumérés à l'article 2 ci-après ;
- b) des clauses complémentaires et facultatives fondées en particulier sur les usages locaux ou régionaux; celles-ci ne peuvent en aucun cas modifier la portée des clauses impératives.

Art. 2. – Les clauses impératives du bail type doivent obligatoirement respecter les principes suivants:

a) *Durée du bail*

Le bail est conclu pour une durée de trois ans.

b) *Loyer*

Le loyer convenu avec ou sans échelonnement à la signature du bail est valable pour la durée du contrat, sans clause d'indexation.

c) *Dénonciation ou renouvellement*

Trois mois avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet:

1. de sa dénonciation ou
2. de son renouvellement pour une nouvelle période de trois ans à des conditions déterminées dans un esprit de mutuelle compréhension.

Si tel n'est pas le cas, le bail est renouvelé aux mêmes conditions pour une année au cours de laquelle les parties doivent faire usage de l'une des possibilités prévues à l'alinéa ci-dessus.

d) *Résiliation anticipée par le locataire*

Dès l'échéance de la première année de location, le locataire peut résilier le bail moyennant préavis écrit de quatre mois pour une échéance trimestrielle. Si

l'appartement peut être reloué avant la fin de ce délai, le locataire est libéré de ses obligations dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec son successeur; si le bailleur refuse un candidat solvable présenté par le locataire cédant, ce dernier est libéré de ses obligations dès la fin du mois suivant celui où il a présenté le candidat au bailleur.

e) *Commission paritaire de conciliation*

Le bailleur ou le locataire est en droit de soumettre tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du bail, à la Commission paritaire instituée conformément à l'accord du 4 décembre 1970.

La Commission paritaire s'efforce de rechercher une solution au litige en tenant compte de l'intérêt légitime des deux parties.

Art. 3. – Les clauses complémentaires facultatives mentionnées à l'article 1, alinéa 2, lettre b), sont établies en commun par les partenaires cantonaux ou régionaux désignés par les parties contractantes. En cas de désaccord entre partenaires cantonaux ou régionaux, une solution conforme à l'esprit de la convention doit être recherchée au niveau romand par les parties signataires.

Art. 4. – Le bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs doit entrer en vigueur, dans tous les cantons romands, pour le premier terme usuel de 1971, mais au plus tard le 30 juin 1971. Dès cette date, il s'applique à toute nouvelle location et est substitué aux baux en cours dès leur prochaine échéance.

En vue d'assurer à la convention l'autorité que requiert le principe de la bonne foi, les associations signataires s'engagent à agir, avec tous leurs moyens statutaires, auprès de leurs sociétaires, pour qu'ils observent et appliquent les dispositions du bail type.

L'accord sur la création de Commissions paritaires

Dans le cadre des négociations plénières, la nécessité s'est fait sentir de trouver des solutions qui permettent de résoudre sans trop de difficultés les litiges au niveau du cas d'espèce. La conciliation constitue à cet effet la solution la plus souhaitable pour résoudre les difficultés pouvant naître entre propriétaires et locataires. Sur la base des expériences réalisées sous le régime de la surveillance des loyers, il apparaît que la quasi-totalité des problèmes peuvent être réglés par le truchement de la conciliation. Cette dernière

présente en outre l'avantage de trouver des solutions satisfaisantes pour les deux parties au contrat de bail, dont les relations sont appelées à durer. Alors que la décision judiciaire mécontente forcément l'une des deux parties, la conciliation parvient à supprimer le litige en proposant au locataire et au propriétaire une solution de rencontre.

L'accord sur les Commissions de conciliation prescrit un certain nombre de règles de procédure. Les organisations cantonales sont compétentes pour régler les points de détail, notamment la composition des Commissions paritaires et leur nombre.

Accord

du 4 décembre 1970

entre les organisations signataires de la Convention du 3 décembre 1970 sur la

création des Commissions paritaires de conciliation découlant du bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs

Article premier. – Création des Commissions paritaires de conciliation. Conformément à l'article 2, alinéa 2, de la Convention du 4 décembre 1970 et à l'Accord du 4 décembre 1970 sur l'élaboration d'un bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs, les partenaires décident la création de Commissions paritaires régionales ou cantonales de conciliation.

Le présent accord constitue le règlement des commissions.

Art. 2. – But. Les commissions ont pour but de chercher dans toute la mesure du possible à résoudre à l'amiable les conflits pouvant surgir, entre un bailleur et un locataire, à propos de l'application ou du renouvellement du contrat de location d'un appartement d'un immeuble locatif.

Art. 3. – Organisation. Le nombre des commissions est déterminé dans chaque canton en fonction de l'étendue du territoire cantonal et du nombre des cas à traiter. Il doit être créé au moins une commission dans chaque canton. Les partenaires cantonaux ou régionaux désignés par les parties contractantes sont compétents pour déterminer la composition des Commissions paritaires de conciliation.

Les membres de chaque commission sont désignés respectivement par les partenaires régionaux ou cantonaux ou, en cas de nécessité, par les parties contractantes elles-mêmes.

L'article 5 demeure réservé.

Art. 4. – Compétences. Les bailleurs et locataires signataires du bail à loyer type sont tenus de porter leurs différends devant la commission avant de recourir aux actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur. Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager de telles actions s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire; dans un tel cas, les parties s'efforcent néanmoins, et en priorité, de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

Avec l'accord du bailleur et du locataire, la commission peut également intervenir lorsque la location n'a pas fait l'objet d'un bail écrit ou si les parties ont utilisé une autre formule que le bail type.

De plus, les commissions sont habilitées, au vu de leurs expériences, à suggérer aux parties signataires de la convention des modifications à apporter au bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs.

Art. 5. – Arbitrage. Le bailleur et le locataire peuvent convenir par avance de s'en remettre à la décision de la commission.

Cette procédure ne s'applique que dans les cantons où la législation autorise l'arbitrage. Lorsque la législation cantonale en vigueur au lieu de situation de l'immeuble contient des prescriptions impératives sur l'arbitrage, celles-ci doivent être respectées.

Art. 6. – Procédure. Les parties et la commission doivent éviter tout retard susceptible de nuire à la recherche d'une solution amiable.

Dès qu'elle est saisie d'une demande, la commission fait diligence pour l'examiner; elle doit, en particulier, convoquer les parties dans les deux semaines qui suivent.

Le but de la Commission étant de concilier les parties, la procédure doit être dépouillée de tout formalisme, en dehors des principes ci-après, indispensables au bon fonctionnement de la commission:

- a) Le bailleur ou le locataire qui entend soumettre un différend à la commission doit adresser au secrétariat

Statistique du logement dans le canton de Vaud

21

- de cette dernière une demande écrite contenant ses conclusions;
- b) La procédure devant la commission est orale;
 - c) En règle générale, les parties doivent répondre en personne aux convocations de la commission; toutefois, elles peuvent se faire assister ou représenter par un tiers et doivent produire toutes pièces justificatives à l'appui de leurs dires;
 - d) La commission procède au transport sur place chaque fois que cela lui paraît utile à la détermination des faits ou à la recherche d'une solution amiable;
 - e) En cas de conciliation, la commission dresse séance tenante procès-verbal de la transaction intervenue. Après lecture, ce procès-verbal est signé par les parties et les membres de la commission.

Art. 7. – Frais. La procédure de conciliation est gratuite pour les deux parties.

Les frais inhérents au fonctionnement des commissions sont supportés à part égale par les parties signataires de la convention du 3 décembre 1970. La rétribution des membres des commissions n'est pas comprise dans ces frais; elle est laissée à la libre appréciation des parties signataires de la convention et des partenaires régionaux ou cantonaux qui en supportent seuls la charge pour leurs représentants.

Art. 8. – Secrétariat. Les partenaires régionaux ou cantonaux, à défaut les parties signataires de la convention, créent et entretiennent dans chaque canton ou région un secrétariat chargé du fonctionnement administratif des Commissions de conciliation de ce canton ou de cette région.

Le secrétariat travaille selon les instructions des commissions et des partenaires régionaux ou cantonaux désignés par les parties signataires de la convention.

Art. 9. – Entrée en vigueur. Cet accord entre en vigueur au premier terme usuel de 1971, mais au plus tard le 30 juin 1971.

La documentation qui suit indique la tendance générale du mouvement démographique et celle du marché du logement au cours des deux ou trois premiers trimestres de l'année 1970. (Les chiffres entre parenthèses sont ceux de la période correspondante de l'année précédente.)

Au cours des trois premiers trimestres 1970, la population des quatre communes qui procèdent à un recensement en cours d'année s'est accrue de 3303 (2912) habitants: soit Lausanne 2252 (1453); Prilly 126 (379); Renens 616 (641); Yverdon 309 (439). Ces augmentations, sauf pour Lausanne, sont sensiblement moins fortes que celles de la période correspondante de l'année dernière. En pour-cent, l'accroissement total de 1970 est, pour les quatre communes de 1,74% (1,55), réparti comme suit: Lausanne 1,62% (1,05); Prilly 0,96% (2,97); Renens 3,65% (3,85); Yverdon 1,50% (2,15).

Le nombre des logements mis sur le marché pendant le premier semestre 1970 dans les vingt-huit communes vaudoises qui ont procédé à un relevé a été de 1875 contre 1388, soit une augmentation de 35,09%. Cette augmentation n'est que de 14,04% pour les soixante-cinq grandes villes suisses.

Dans les vingt-huit communes pour lesquelles on possède des indications, des permis de construire ont été délivrés, au cours du premier semestre de 1970, pour 2475 logements (1843). Sont compris dans ce chiffre:

Lausanne pour 742 (446); Montreux 314 (131); Yverdon 327 (323); Vevey 90 (42); Pully 107 (62); Prilly 94 (36); La Tour-de-Peilz 49 (163).

L'augmentation des permis de construire, sur le plan vaudois, est de 34,29%, alors que sur le plan fédéral, elle est de 22,20% pour les soixante-cinq grandes villes suisses.

Dans six communes, le nombre des logements démolis durant le premier semestre 1970 a été de 75 (121).

Le nombre des appartements vacants, y compris les logements à vendre, le 30 juin 1970, dans neuf communes était de 132 (114), la plupart dans des immeubles neufs et à des loyers élevés.