

La convention

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **44 (1971)**

Heft 1

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127025>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Empêcher résiliations et augmentations abusives

Mais le contrat type doit produire deux effets. Le premier sera d'empêcher, dans de très nombreux cas, les résiliations et les augmentations que les locataires ressentent comme arbitraires et tyranniques. Et le deuxième sera, comme on l'espère au moins, de freiner la hausse des prix.

Ici se pose un problème délicat. Les auteurs de la convention songeaient, d'abord, à prévoir – quand propriétaires et locataires signent leur bail de trois ans – un loyer «de base» indexé, comme beaucoup de salaires, sur l'indice du coût de la vie. La solution choisie est différente. Le propriétaire doit annoncer tout de suite les augmentations auxquelles sera soumis le locataire. Comment les calculera-t-il? Les gérants répondent: «L'érosion du franc ne compte pratiquement pas dans cette évaluation. Les hausses du taux hypothécaire sont le seul facteur déterminant. Si les banques nous demandent ¼% de plus, nous devons, nous, augmenter nos loyers de 5%. Par conséquent, il nous faudra – non sans courir évidemment un certain risque – prévoir le rythme et le nombre des renchérissements successifs de l'argent.»

Dès lors, on pourrait écrire que les propriétaires... pessimistes exerceront une forte poussée sur l'indice du coût de la vie. Tandis que les plus modérés contribueront à freiner son ascension.

Quels seront les plus nombreux, les plus influents? Les gérants ne jurent de rien. Mais ils font observer que, si les locataires se trouvent, comme on dit aujourd'hui, «sécurisés» par des contrats à longue échéance, et s'ils disposent, en outre, de nouvelles voies de recours et de conciliation, la fièvre conjoncturelle pourra baisser.

La Suisse allemande, alors, pourrait suivre, bien que – le conseiller national zurichois Walter Raissig, secrétaire général de l'Association des propriétaires, l'a répété hier après-midi – les structures immobilières s'y présentent différemment. Les logements sont moins souvent gérés, on le sait, par des professionnels. Les relations de bailleur à preneur semblent moins difficiles. Et surtout, l'application d'un accord uniforme serait aléatoire et compliquée.

D'ailleurs, la Suisse romande s'agit davantage. On n'aura garde, ici, d'oublier la dimension politique de la «paix du logement». Le conseiller fédéral Brugger s'affirme, une fois de plus, comme le magistrat des solutions audacieuses. Son parrainage en fait foi. Il a, d'un très

La convention constitue le document de base sur lequel l'Union syndicale suisse s'est mise d'accord avec ses partenaires immobiliers. Cette convention est génératrice des accords complémentaires. Dans son article premier, elle mentionne les options communes sur lesquelles les partenaires principaux peuvent se mettre d'accord et fait appel à une attitude semblable des autres secteurs concernés par le problème du logement. A cet effet, une Commission de recherche paritaire et permanente est mise sur pied. De cet article premier, on déduira que la solution du problème du logement n'est pas définitivement arrêtée, bien au contraire. La recherche doit être permanente et largement ouverte.

L'article 2 constitue la première mention de l'apport concret et immédiat sur lequel les partenaires se sont mis d'accord. Dans les relations entre propriétaires et locataires, ceux-ci peuvent en effet œuvrer seuls et efficacement. La nécessité d'un dialogue permanent a été admise de part et d'autre pour permettre une certaine souplesse dans l'application des accords et surtout afin de tenir compte des expériences réalisées. S'agissant d'une pratique absolument nouvelle, il est

large sourire, approuvé l'un des orateurs qui précisait: «L'idée de nos accords est née dans la Commission fédérale de recherche sur le logement.»

«Mais oui! les Commissions fédérales servent parfois à quelque chose!» a lancé, ravi, le chef de l'Economie publique.

De son côté, l'Union syndicale, par la bouche de M. Georges Diacon, a proclamé «qu'elle est assez imaginative, assez dynamique, assez dans le vent» pour sortir des routines. Choisie comme seul représentant des locataires, elle affirme, du même coup, sa présence et son poids dans les cantons romands.

Les syndicats minoritaires n'étaient pas à l'Hôtel Continental. Peut-être les associera-t-on, plus tard, à la convention.

Le Mouvement populaire des familles ne figurait pas, lui non plus, parmi les invités. Mais «si vis pacem, para bellum»: le jour où régnera la «paix du logement», on n'oubliera pas que le mérite lui revient d'avoir «préparé la guerre».

J.-M. V.

«Feuille d'Avis de Lausanne.»

nécessaire de ne pas donner une rigidité absolue aux accords conclus, mais au contraire de respecter la diversité des situations et de pouvoir en faire à tout moment la synthèse.

Conscientes que la solution du problème du logement repose, d'une part sur une politique coordonnée et globale en matière de construction et, d'autre part, sur une normalisation des relations entre bailleurs et locataires, convaincues que cet objectif permanent ne saurait être atteint sans une étroite collaboration de l'économie privée et du secteur public respectant la garantie constitutionnelle de la propriété individuelle et en dehors de l'établissement, entre partenaires sociaux et économiques responsables, de rapports conventionnels fondés sur les règles de la bonne foi et le souci de l'intérêt général, reconnaissant à la fois que le logement, tout en conservant sa fonction sociale, ne constitue pas, en soi, un service public, et que le droit de propriété est un droit fondamental qui impose à celui qui le détient des devoirs envers la collectivité,

l'Union syndicale suisse d'une part,
la Fédération romande immobilière,

l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles d'autre part,

conviennent de chercher en commun, dans un esprit de compréhension réciproque, à définir les besoins en logements des diverses catégories de la population et les moyens à mettre en œuvre pour les satisfaire, ainsi qu'à résoudre, par voie conventionnelle, les conflits individuels pouvant intervenir entre propriétaires et locataires.

Dans cet esprit, les parties sont convenues de ce qui suit:
Article premier. – Les parties œuvrent de manière à permettre une meilleure compréhension réciproque des aspects économiques et sociaux des problèmes du logement. En conséquence, elles agissent sur la base d'options communes auprès de tous les secteurs nécessairement intéressés à un titre quelconque à la construction de logements, afin qu'ils contribuent concrètement à l'édification indispensable de toutes les catégories de logements, seule manière de résoudre le problème.

A cet effet, les parties constituent une Commission paritaire permanente de recherche chargée d'étudier notamment les problèmes suivants:

- a) Détermination des besoins;
- b) Financement;
- c) Disponibilité et équipement des terrains;

- d) Encouragement à la construction;
- e) Adaptation des dispositions légales et procédure administrative;
- f) Utilisation de la capacité de production de l'industrie du bâtiment;
- g) Accession à la propriété.

Un règlement spécial définit la composition, l'organisation et la méthode de travail de la Commission de recherche.

Art. 2. – Afin d'illustrer concrètement leur conviction de la nécessité et de la possibilité de normaliser, par voie conventionnelle, les relations entre bailleurs et locataires, les parties décident d'élaborer paritairement un bail à loyer type pour les appartements d'immeubles locatifs visant à donner aux locataires, en particulier en matière de loyer et de résiliation du contrat, une sécurité légitime dans un régime légal fondé sur le droit civil.

Des accords spéciaux définissent les clauses essentielles du bail type et instituent une procédure paritaire de conciliation des conflits pouvant surgir à propos de l'application ou du renouvellement d'un contrat de location d'appartement.

Art. 3. – Les parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour obtenir, tant de leurs sections ou cartels cantonaux que de leurs membres et des mandataires de ces derniers, qu'ils respectent la présente convention et les accords qui en découlent et concourent activement à leur application.

Art. 4. – La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans qui commence le 4 décembre 1970 pour finir le 3 décembre 1975.

A son échéance, chaque partie pourra la dénoncer moyennant un préavis de six mois. Si les parties ne font pas usage de cette disposition, la convention est reconduite tacitement d'année en année.

Pendant toute la durée de validité de la convention et si la situation l'exige, les parties contractantes étudient les modifications que l'une d'entre elles pourrait requérir.

Union syndicale suisse:

Le vice-président: Georges Diacon

Le secrétaire: Guido Nobel

Fédération romande immobilière:

Le président: Walter Pfund

Le vice-président: Horace Julliard

Union romande des gérants et courtiers en immeubles:

Le président: Charles Berset

Le vice-président: Albert Delaunay