Un complément au bail paritaire

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

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **48 (1975)**

Heft 4

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-127755

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Oui, ensemble nous sommes forts et c'est dans cette solidarité que réside notre meilleure arme qui augmentera notre efficacité dans notre lutte quotidienne et sociale, personnelle et collective face à ceux qui s'approprient nos besoins pour en faire des billets de banque.
Techniquement et afin d'être rationnel, «Droit au Logement» remplacera les bulletins qui existaient dans différentes sections de la FRL. Sa rédaction est romande et le journal tournera autour de trois grands axes:
— des informations générales: débats et décisions politiques, jurisprudence, jugements, prises de positions des organisations de locataires;
— des informations concernant les groupes de quartiers et les associations de locataires: expériences pratiques, actions collectives, résultats obtenus, analyses, articles de fond, etc.
— des informations pratiques: les adresses, les recours, délais et procédures, les consignes, etc.
De plus, chaque numéro comprendra un «Droit au Logement» «spécial» réservé à un canton particulier. Pour ce premier numéro, ce sont nos camarades vaudois qui se présentent aux locataires romands.
Amis lecteurs, ce journal est le vôtre, intervenez dans ses colonnes, faites-nous part de vos questions, de vos expériences, de vos propositions dans le secteur du logement. Et ne croyez surtout pas qu'il faut être un rédacteur accompli pour dire son mot: la culture n'est-elle pas le fait d'appartenir à la masse et de posséder la parole ?
«Droit au Logement», un titre mais aussi notre revendication, notre programme, et notre combat.
Alors au travail ! «Droit au Logement»

Prise de position sur la loi sur l'aménagement du territoire

La direction de l'Association suisse pour le plan d'aménagement national, conduite par son président, M. Rohner, ancien conseiller aux Etats (Altstätten/SG) a examiné très attentivement la loi sur l'aménagement du territoire. Comme on le sait, cet ouvrage législatif a soulevé des oppositions de divers côtés et a même été vivement contesté par certains milieux. En même temps, on a répété inlassablement que l'on était favorable à l'aménagement du territoire, mais que l'on combattait tout simplement la loi fédérale, votée à une forte majorité le 4 octobre 1974, et par le Conseil des Etats et par le Conseil national. Face à ces arguments, on ne peut cependant pas s'empêcher d'éprouver l'impression que l'attaque menée contre l'aménagement du territoire est «claironnée», parfois pour des motifs fort honorables, mais plus souvent en raison d'intérêts privés évidents. La direction de l'Association suisse pour le plan d'aménagement national regrette infiniment cet état de faits, d'autant plus que l'opposition est dirigée contre les préoccupations vitales de notre pays que sont l'utilisation judicieuse du sol et l'occupation rationnelle du territoire. La loi sur l'aménagement du territoire tend en réalité à atteindre cet objectif pour la Suisse entière, tout en ménageant autant que possible la propriété et la liberté individuelle dans le respect d'autrui.
L'aménagement du territoire n'a jamais été aussi indispensable qu'aujourd'hui. Il permet en fait aux communes, aux cantons et à la Confédération de mener une politique rationnelle en matière d'infrastructure. Routes, canalisations, approvisionnement en eau et en énergie, écoles, maisons de repos, places de sport, et même installations publiques, toutes ces réalisations ne peuvent être accomplies au prix de dépenses raisonnables que si elles ont la possibilité de s'appuyer sur un aménagement local, régional et cantonal harmonieux. Les cantons et les communes qui s'imaginent pouvoir réduire leurs dépenses en mettant en veilleuse ou en retirant même des mandats confiés à des urbanistes, courent le risque, dans le vain espoir de réaliser des avantages financiers momentanés, d'affecter gravement en définitive leur développement. Celui-ci ne doit pas être confondu avec une croissance effrénée. Jusqu'à présent, sous le régime d'une haute conjoncture de longue durée, on s'était basé sur des termes de croissance démesurée. Un besoin excessif de logements avait provoqué la construction de bâtiments laids et inconfortables. On constate aujourd'hui que la population, les autorités, les urbanistes et les architectes sont unanimes pour déclarer indispensable le retour à une échelle plus modeste qui tienne mieux compte des besoins d'autrui. Ceux qui, pour d'autres motifs, avaient lié leurs espoirs à un développement toujours plus grand se retournent maintenant contre des objectifs de l'aménagement national que personne ne conteste pourtant, et s'opposent ouvertement à la loi sur l'aménagement du territoire.
La direction de l'Association suisse pour le plan d'aménagement national est persuadée que la majorité des citoyens saura dire oui à cette loi dans leur propre intérêt et dans celui des générations futures.
ASPAN

Un complément au bail paritaire

La Convention romande du logement du 4 décembre 1970 contient un accord sur l'élaboration d'un bail à loyer pour les appartements d'immeubles locatifs. En exécution de cet accord, des formules de bail paritaire ont cours dans les différents cantons. Les principales caractéristiques de ces formules sont la durée du contrat qui est de trois ans, l'obligation faite au propriétaire de prévoir le loyer pour la durée du contrat, soit un loyer fixe, soit un loyer échelonné. Le locataire dispose dès la fin de la première année d'une possibilité de se libérer par anticipation du contrat moyennant un préavis, tandis que le propriétaire est en principe tenu pour la durée de ce bail, sous réserve de circonstances exceptionnelles. La politique conventionnelle entre partenaires sociaux s'est développée ailleurs qu'en Suisse romande depuis la signature de la Convention du 4 décembre 1970. On a constaté que, dans le canton de Bâle, les représentants des propriétaires et des locataires avaient abouti à la signature d'une convention qui prévoit elle aussi un bail à loyer obéissant à un certain nombre de principes. Ces derniers sont plus ou moins proches du bail conventionnel romand, à une exception près cependant. Cette convention déploie ses effets depuis 1974 dans le canton de Bâle et dans certaines communes des cantons voisins. Les représentants des associations de propriétaires et des locataires bâlois ont considéré que le contrat devait être prévu pour une durée de trois ans avec possibilité de prévoir le loyer pendant cette durée ou de le fixer pour la première année seulement et de prévoir ensuite une augmentation conformément aux dispositions de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972.
Les représentants des associations signataires de la Convention du 4 décembre 1970 ont pris connaissance avec intérêt de la possibilité supplémentaire par rapport au bail romand offerte dans le contrat de bail paritaire bâlois. Tenant compte de la situation sur le marché du logement et d'autre part de certaines critiques qui avaient été formulées à l'encontre du bail paritaire, les représentants des associations signataires ont décidé de compléter leur

accord sur l'élaboration d'un bail à loyer pour appartements par la possibilité résultant du contrat de bail suisse alémanique. On sait en effet qu'au moment de sa mise en service, le bail paritaire avait provoqué des reproches: on s'élevait contre le fait que le propriétaire doive en quelque sorte prévoir les hausses de loyer au moment de la conclusion du contrat et qu'il pouvait en résulter un certain désagrément pour le locataire. Avec la nouvelle possibilité, soit de fixer le loyer la première année seulement, puis de prévoir une augmentation pour les deuxième et troisième années, ce genre de critique devient désormais superflu. D'autre part, dans certains cas particuliers où propriétaire et locataire ont intérêt à prévoir un loyer fixe ou échelonné pour la durée de trois ans, cette possibilité demeure à leur portée.

Il va sans dire que si le loyer est fixé pour la première année seulement, l'augmentation ne peut être notifiée au locataire qu'en respectant les dispositions légales en vigueur. Celles-ci découlent de l'arrêté du 30 juin 1972, elles sont les suivantes: le propriétaire doit respecter le délai de résiliation pour notifier une hausse — dans le cas du bail paritaire un délai de trois mois — plus dix jours pour permettre au locataire de résilier le contrat en lieu et place d'accepter la hausse qui lui est proposée. Les formules qui seront mises en vigueur dans les différents cantons romands retiendront cette procédure de manière à être parfaitement en règle avec l'arrêté du 30 juin 1972. Comme pour toutes les autres hausses de loyer, celles qui seront notifiées dans le cadre de l'application d'un bail de trois ans, devront être motivées. Les partenaires ont retenu comme motifs la hausse des charges en général ou une prestation à plus-value.

Il est apparu aux représentants des associations signataires de la Convention du 4 décembre 1970 que ce complément était indispensable et qu'il permettrait de redonner au bail paritaire un regain d'intérêt. Les propriétaires qui ne souhaitent pas fixer le loyer pour une durée de trois ans conservent néanmoins la possibilité d'utiliser le bail conventionnel. Quant aux locataires pour lesquels seul le loyer de la première année est connu, ils sont mis au bénéfice des mesures de protection légale lorsqu'une notification de hausse leur est signifiée par leur propriétaire. Sur le plan cantonal, les responsables de l'application de la Convention du logement mettront prochainement à disposition la formule de bail paritaire qui tient compte de ce complément.

Convention du logement
Union syndicale suisse
Fédération romande immobilière
Union romande des gérants et courtiers en immeubles

Lausanne, le 24 février 1975.

Les communes dans la zone d'influence de l'agglomération genevoise

Les huit communes vaudoises longeant le Léman à proximité de la frontière Genève-Vaud, à savoir Mies, Chavannes-des-Bois, Tannay, Commugny, Coppet, Founex et Bogis-Bossey, forment ensemble une petite région connue sous le nom de «Terre sainte». Récemment, ces communes ont organisé, sous la direction de Paul Thomann, syndic de Commugny, une réunion d'orientation sur le progrès des études et des projets déjà réalisés dans le cadre de la collaboration de ces communes. Avant tout dans le domaine de l'équipement (épuration des eaux usées, approvisionnement en eau), elles peuvent se féliciter d'une coopération fructueuse et datant déjà d'assez longtemps. Un élargissement de la coordination entre les communes, ainsi que le releva le syndic de Commugny, pourrait entraîner une réduction partielle de l'autonomie communale. D'un autre côté, en revanche, la solution de la planification régionale des tâches collectives des communes constitue, dans ce secteur du canton de Vaud, la seule possibilité de sauvegarder un caractère bien à soi, qui permette de définir sous leur angle propre, les grandes lignes de l'évolution et de l'avenir de cette région.

Que, dans certains domaines, les communes ne puissent plus résoudre leurs tâches qu'en commun, c'est ce que montre une étude sur les transports. Le degré de motorisation de la région de la «Terre sainte» est plus élevé que celui du canton de Genève. Cette situation s'explique par un manque de moyens de transport publics. L'enquête faite à ce sujet montre que la population de ces communes peut se permettre, grâce à des revenus relativement élevés, d'aller au travail en voiture privée. 70 % des habitants travaillent d'ailleurs dans le canton de Genève. C'est pour cette raison qu'on examine la question de savoir comment les communes peuvent coordonner l'extension de leur réseau routier à des fins communes.

Mais même l'aménagement urbain des communes de la «Terre sainte», qui sont exposées tout particulièrement au pouvoir d'attraction de l'agglomération genevoise, requiert un concept qui permette de coordonner les plans locaux des comunes.

L'exemple de la «Terre sainte» montre le besoin qu'ont les communes situées dans la zone d'attirance d'une agglomération de résoudre leurs tâches selon un concept commun et de régler leur évolution vers un but commun. Cela découle du point de vue que chaque solution individuelle d'une commune pourrait être une source d'inconvénients tant pour elle que pour les communes voisines. ASPAN

L'importance d'une zone forestière

Que faut-il entendre par une forêt ? C'est là une question à laquelle il n'est pas toujours si facile de répondre, contrairement aux apparences. L'article premier de l'ordonnance d'exécution de la loi fédérale du 1er octobre 1965 concernant la haute surveillance de la Confédération sur la police des forêts prescrit ce qui suit à l'alinéa premier:

«Toute surface recouverte d'arbres ou d'arbustes forestiers qui, quel que soit son rendement, produit du bois ou exerce des fonctions protectrices ou dispense une action bienfaisante est forêt, au sens de la loi, indépendamment de l'origine, du mode d'exploitation et de la désignation cadastrale. Des surfaces momentanément dénudées de même que des surfaces improductives, à l'intérieur d'un bien-fonds forestier, sont également considérées comme forêt.»

La surface de la forêt n'est donc pas délimitée une fois pour toutes. Il est bien au contraire possible qu'avec les années, des surfaces inutilisées soient reboisées et qu'alors elles soient soumises à la législation fédérale sur la police des forêts et par là même à l'interdiction de principe de déboisement. Y a-t-il dès lors un sens pour les communes à créer des zones forestières ? Peuvent-elles abroger les dispositions du droit fédéral sur ce qui doit être considéré comme forêt ? Il y a lieu de relever tout d'abord que l'aire forestière, au sens de l'article premier de l'ordonnance d'exécution, ne doit pas être déclarée zone à bâtir par une commune sans qu'existe une autorisation valable de déboisement (pratique administrative des autorités fédérales 1973, No 75). De plus, le législateur communal ne peut pas fixer obligatoirement, dans le cadre de l'aménage-