

Les Romands peuvent réclamer dès aujourd'hui le bail type : deuxième acte de la "paix du logement"

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 8

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127139>

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.

Un nouvel article «d'encouragement»

24

Le Conseil fédéral a adopté son message sur la construction de logements qui porte sur les points suivants:

- a) Insertion dans la Constitution d'un article nouveau 34 sexies concernant les mesures en matière d'encouragement à la construction de logements;
- b) Suppression à l'article 34 quinquies de l'alinéa 3 (repris sous une forme plus complète par le nouvel article);
- c) Proposition aux Chambres de rejeter l'initiative populaire pour la constitution d'un fonds pour la construction de logements (initiative Denner). Cette initiative, déposée le 4 février 1971, préconise de financer un tel fonds par une redevance annuelle des entreprises dont le capital dépasse 10 millions, par une taxe à l'exportation de 8% et par une contribution annuelle de 500 francs par tête d'employé étranger (pour les entreprises employant cinq étrangers au moins).

Le Conseil fédéral estime que son article constitutionnel (mis en chantier avant le lancement de l'initiative) est en fait un contreprojet à cette initiative.

Il a pris un arrêté préconisant l'insertion dans la Constitution d'un article 34 septies concernant la déclaration de force obligatoire des baux à loyer. En d'autres termes, le Conseil fédéral veut donner ainsi un poids accru à des conventions du type de celles passées par l'Union syndicale suisse et la Fédération immobilière romande.

En outre, la loi d'encouragement à la construction de logements actuellement en vigueur devra être prolongée d'une année jusqu'en 1973.

Enfin, le Conseil fédéral a mis au point son rapport aux Chambres sur l'initiative du canton de Neuchâtel visant à encourager la construction, avec proposition de rejet, estimant que le nouvel article constitutionnel qu'il soumet au Parlement et au peuple fera l'affaire.

J. Ry.

«Feuille d'Avis de Lausanne»,
juillet 1971.

L'article 34 sexies

La Confédération peut:

- a) Faciliter l'obtention et l'équipement de terrains pour la construction de logements;

Les Romands peuvent réclamer dès aujourd'hui le bail type

Aux termes de la convention signée le 4 décembre 1970, la Fédération romande immobilière, l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles et l'Union syndicale suisse communiquent que les formules paritaires de bail à loyer seront progressivement introduites dans les cantons romands.

Les travaux en vue de leur élaboration ont commencé dès la signature de la convention. Ainsi le délai du 30 juin 1971, fixé dans la convention, est respecté.

Les associations signataires de la convention du 4 décembre recommandent à chaque locataire de demander que la formule paritaire soit utilisée lors d'une nouvelle location ou lors du renouvellement de son bail actuel. Les

b) Soutenir les efforts visant à améliorer les conditions de logement et d'environnement en faveur de familles, de personnes ayant des possibilités de gain limitées, de personnes âgées, d'invalides ainsi que de personnes exigeant des soins;

c) Stimuler les recherches en matière de construction et sur le marché du logement, ainsi qu'encourager la rationalisation;

d) Faciliter l'obtention de capitaux pour la construction de logements en période de resserrement du marché des capitaux.

Dans la mesure où cela est indispensable à assurer l'équipement de terrains pour la construction de logements et la rationalisation de la construction, la Confédération peut édicter également d'autres mesures que celles visant l'encouragement.

Les cantons peuvent être appelés à participer à l'exécution.

Les cantons et les organisations compétentes de l'économie seront consultés avant l'adoption des lois d'exécution.

Urbanisme à Genève: le sommeil des lois

25

secrétariats régionaux ou locaux des syndicats renseignent volontiers tous les locataires.

La Fédération romande immobilière et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles mettent tout en œuvre, poursuit le communiqué, pour que l'ensemble des propriétaires fassent usage de cette formule dès l'échéance des baux en cours et lors de nouvelles locations. Les secrétariats cantonaux des associations immobilières renseignent volontiers chaque propriétaire sur l'utilisation de ce nouveau bail à loyer.

Le bail à loyer paritaire

Selon l'accord relatif à la formule paritaire de bail à loyer de la convention du 4 décembre 1970, les principes énumérés ci-après figurent dans la formule paritaire de bail à loyer propre à chaque canton romand:

- la durée du bail est fixée à trois ans;
- le loyer est convenu pour cette durée avec ou sans échelonnement, mais sans clause d'indexation;
- le locataire peut, dès la fin de la première année de location, résilier le bail pour une échéance trimestrielle moyennant quatre mois de préavis;
- à son échéance et à défaut de résiliation du contrat, locataire et propriétaire s'engagent à renouveler le bail pour une durée de trois ans dans un esprit de mutuelle compréhension;
- en cas de différend portant sur n'importe quel objet découlant du bail, locataire et propriétaire peuvent le soumettre à la Commission paritaire de conciliation;
- les formules paritaires comportent en outre des clauses additionnelles découlant soit du Code des obligations, soit des usages locaux.

Commission de conciliation

Dans chaque canton romand, des Commissions paritaires de conciliation seront prochainement mises en place en vue de concilier, dans toute la mesure du possible, locataire et propriétaire en cas de différend sur l'application ou le renouvellement d'un bail à loyer.

Ces commissions se tiendront à la disposition des locataires et des propriétaires, même s'ils n'ont pas conclu de bail écrit ou si le contrat est rédigé sur une autre formule que le bail type paritaire.

Urbanisme, rente foncière et spéculation: trois phénomènes indissolublement liés.

Les tentatives de faire bénéficier l'Etat d'une partie au moins de la rente foncière sont innombrables et vouées à un échec permanent car elles s'attaquent à l'un des piliers du système.

Conséquences: des loyers disproportionnés, un développement urbanistique dicté par les pressions politiques des spéculateurs et un pillage légal et systématique de nos ressources naturelles et territoriales.

La loi sur le développement paraît répondre à tous les besoins de l'urbaniste et du politicien consciencieux. En effet, elle permet, à l'intérieur du périmètre dit «de développement» qui comprend une partie des terrains périphériques non déclassés, d'autoriser des constructions à gabarit élevé, donc très rentables, mais dans certaines conditions seulement: très précises sur l'emplacement des immeubles futurs, les zones de verdure, les routes, etc., le tout selon un plan de quartier bien déterminé.

Du point de vue *financier*, l'Etat peut prescrire le type des logements à construire et les plafonds des loyers à respecter; il peut même imposer le barème HLM.

Enfin, la question de l'organisation pratique du système a été réglée par une délégation de compétence au Conseil d'Etat qui, disposant d'un groupe complet de spécialistes, semblait le mieux à même de fixer les grandes lignes d'une politique générale et de son application technique immédiate.

Ce système, qui permet d'éviter les opérations spéculatives pratiquées à l'occasion des déclassements, aurait mérité d'être étendu à l'ensemble des terrains à construire, non seulement à quelques parcelles désignées par des lois ad hoc; il aurait dû absorber la majeure partie de la rente foncière, sous forme de prestations en nature effectuées en faveur de la collectivité (limitation des loyers, respect des règles de l'urbanisme moderne, zones vertes, etc.), favoriser la construction de logements à loyer abordable et améliorer l'harmonie de la ville. En théorie, le prix du terrain aurait donc dû se stabiliser.

L'idylle légale du périmètre de développement est plutôt démentie par les faits: hausse frénétique du prix des terrains, loyers exorbitants, développement urbain dicté par les spéculateurs, c'est-à-dire chaotique, etc. Pourquoi cet échec?

a) Au point de vue de l'*urbanisme*, l'Etat estime trop souvent avoir fait son devoir en réglant la question de la circulation, se fondant sur les structures existantes, soit le