

93.081

**Message  
concernant la loi fédérale sur les contrats-cadres  
de baux à loyer et leur déclaration  
de force obligatoire générale**

du 27 septembre 1993

---

Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs,

Nous vous soumettons un projet de loi fédérale sur les contrats-cadres et leur déclaration de force obligatoire générale. Nous vous proposons de l'adopter, et de classer l'initiative cantonale suivante:

1991 Iv. 90.200 Contrats-cadres cantonaux entre associations de locataires et de bailleurs (E 12. 12. 90, Genève; N 21. 3. 91)

Nous vous prions d'agréer, Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

27 septembre 1993

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Ogi

Le chancelier de la Confédération, Couchepin

---

## Condensé

*En vertu de l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution, «la Confédération peut, afin d'encourager la conclusion d'accords pris en commun et d'empêcher des abus dans le domaine des loyers et du logement, édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables. L'article 34<sup>ter</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution est applicable par analogie». Cette dernière disposition a trait à la déclaration de force obligatoire de conventions collectives de travail, déclaration qui est réglée de manière détaillée par la loi fédérale du 28 septembre 1956 permettant d'étendre le champ d'application de la convention collective de travail; elle prévoit que la déclaration de force obligatoire générale de contrats collectifs de travail et d'autres accords entre associations d'employeurs et d'employés ou d'ouvriers en vue de favoriser la paix du travail ne peut s'appliquer que dans des domaines touchant les rapports de travail et que «la force obligatoire générale ne peut être statuée que si les dispositions considérées tiennent suffisamment compte des diversités régionales et des intérêts légitimes des minorités et respectent l'égalité devant la loi ainsi que la liberté d'association».*

*En donnant force de loi à la déclaration de force obligatoire des contrats-cadres de baux à loyer, le législateur doit veiller à respecter les diversités régionales et les intérêts des minorités; en outre, il ne doit pas violer l'égalité devant la loi ni la liberté d'association. Etant donné que les contrats-cadres de baux à loyer diffèrent fondamentalement des conventions collectives de travail et que, surtout les champs d'application de ces deux sortes de conventions collectives ne sauraient se comparer, il est indispensable de trouver pour la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer une solution particulière qui puisse satisfaire les principes précités de la constitution. Mais il s'agira surtout, en l'occurrence, de rechercher une solution pratique qui ne comportera pas de formalités inhérentes.*

*En outre, il faudra que la déclaration de force obligatoire garantisse l'égalité devant la loi et qu'elle ne porte pas atteinte à des intérêts de tiers dignes d'être protégés. Il ne faudra, en effet, pas perdre de vue qu'on créera ainsi un droit spécial en dehors de la procédure législative normale. C'est pourquoi on ne saurait se passer de procédure formelle s'appliquant à la déclaration de force obligatoire, un certain pouvoir d'appréciation devant être toutefois accordé à l'autorité chargée de l'exécution.*

# Message

## 1 Partie générale

### 11 Point de la situation

A la fin des années cinquante, on commença à se demander comment il serait possible de renoncer dans le domaine des loyers à un régime d'économie dirigée comportant de nombreux désavantages et de passer à un régime d'économie de marché. En conséquence, on supprima en 1970 les dernières mesures dirigistes. Simultanément, on procéda à une révision du droit de bail du Code des obligations et on y introduisit notamment des dispositions sur la prolongation du contrat de bail à loyer.

L'idée de régler les rapports entre bailleurs et locataires à l'aide de contrats-cadres de baux à loyer a pris corps en Suisse romande, où fut conclu pour la première fois un contrat-cadre le 4 décembre 1970.

Notre message du 30 juin 1971 (FF 1971 I 1677) concernant l'insertion dans la constitution d'un article sur la protection des locataires prévoyait comme seul moyen d'action la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres de baux à loyer (art. 34<sup>septies</sup>). Au cours des débats parlementaires sur l'article constitutionnel, on décida également à combattre les abus dans le secteur locatif et à créer une base constitutionnelle correspondante (art. 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> al., ancienne version). On estima toutefois qu'il importait d'assurer d'abord la conclusion de contrats-cadres de baux à loyer (art. 34<sup>septies</sup>, 1<sup>er</sup> al., ancienne version) avant de prévoir la lutte contre les abus dans le secteur locatif.

De fait, on entreprit ensuite divers essais tendant à la conclusion de contrats-cadres de baux à loyer de portée nationale. Au centre des préoccupations figuraient la formation des loyers et la protection contre la résiliation du bail. Les pourparlers se révélèrent extrêmement ardues et l'on n'arriva pas à conclure de contrat. Par la suite, les points forts se déplacèrent vers la protection des locataires, en bonne partie du fait qu'il n'avait pas été possible de conclure des contrats-cadres de baux à loyer.

La lutte contre les loyers abusifs passa alors au premier plan et la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres ne joua plus qu'un rôle subsidiaire. La révision du 7 décembre 1986 de la constitution tient compte de ces circonstances. Depuis lors, l'article 34<sup>septies</sup> règle dans son 1<sup>er</sup> alinéa la lutte contre les abus et, dans le second seulement, la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres de baux à loyer.

En 1973 et 1978, on élaborait un projet de loi fédérale sur la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. Celui de 1973 fut soumis à la procédure de consultation. Les réactions qu'il suscita furent en majorité positives. Mais comme les révisions constitutionnelles et légales touchant le droit de bail se trouvaient alors au centre des débats, on ne lui donna aucune suite, pas plus qu'à celui de 1978.

La révision constitutionnelle du 7 décembre 1986 ainsi que la révision du 13 décembre 1989 du droit de bail du code des obligations (RO 1990 802), entrée

en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990, mirent un point final à ces débats. C'est pourquoi le moment semble favorable de revenir sur l'idée originelle consistant à légiférer sur la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer.

Lors de l'examen du nouveau droit du bail, les deux Chambres approuvèrent (le Conseil national le 16 mars 1989, le Conseil des Etats le 19 sept. 1989) la motion du Conseil national intitulée «Encouragement de la paix du logement», motion qui obligeait le Conseil fédéral à présenter rapidement un projet de loi sur la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer.

Dans une initiative déposée le 5 juin 1990, le canton de Genève demanda à l'Assemblée fédérale d'édicter des dispositions légales sur la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. Simultanément, il réclama une disposition légale fixant, sur la base d'une moyenne de cinq ans, un taux d'intérêt hypothécaire qui servirait de base au calcul des loyers. Le Conseil des Etats appuya les deux parties de cette initiative le 12 décembre 1990 et le Conseil national en fit de même le 21 mars 1991.

A l'heure actuelle, il existe en Suisse deux contrats-cadres de baux à loyer, tous deux en Suisse romande. Le premier fut conclu en 1987 par les associations de bailleurs et de locataires de Suisse romande; en l'occurrence, il s'agissait pour l'essentiel d'adapter la pratique suivie en matière de bail à loyer au nouveau droit matrimonial. Le second fut conclu par les mêmes parties contractantes le 18 juin 1990; il règle les relations entre les parties et contient une formule de «bail paritaire romand pour habitation» établi sur la base du contrat-cadre. Dans les clauses générales du contrat-cadre, les parties s'engagent à obtenir la déclaration de force obligatoire générale dès qu'une base légale correspondante aura été adoptée. Actuellement, les mêmes parties contractantes ont entamé des pourparlers en vue de conclure un nouveau contrat-cadre qui devra contenir en premier lieu des dispositions paritaires s'appliquant au calcul des loyers, y compris des règles régissant la répercussion des variations du taux hypothécaire. Les parties contractantes ne veulent toutefois, d'un commun accord, conclure ce contrat qu'une fois que sa déclaration de force obligatoire générale pourra être envisagée.

Outre les normes juridiques fixées par l'article 34<sup>septies</sup> de la constitution, on trouve certaines indications relatives aux contrats-cadres des baux à loyer:

*à l'article 269a, lettre f, CO (loyers abusifs)*

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment: ... n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables;

*à l'article 274a, 3<sup>e</sup> alinéa, CO (autorité de conciliation)*

Les cantons peuvent désigner comme autorité de conciliation les organes paritaires prévus dans des contrats-cadres ou des conventions semblables;

à l'article 13, 2<sup>e</sup> alinéa, de l'ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (intérêts hypothécaires)

S'il existe des plans de paiement au sens de l'article 269a, lettre d, ou des contrats-cadres au sens de l'article 269a, lettre f, du Code des obligations, seules ces réglementations sont applicables lors d'une modification du taux hypothécaire.

## **12 Objectifs visés par la loi**

La loi vise à développer un esprit de coopération entre les associations paritaires et à contribuer ainsi à rompre les fronts sur lesquels campent les défenseurs d'intérêts opposés. Le législateur part du fait que des problèmes aigus peuvent ici encore être «désamorçés» par la voie de la négociation et qu'il est possible de rendre ainsi plus fluide le marché des logements. La loi doit permettre de tenir compte de la diversité des besoins régionaux et favoriser la conclusion de contrats-cadres régionaux, assortis ou non d'une déclaration de force obligatoire générale. En établissant cette loi, le législateur fédéral veut assumer un rôle d'arbitre dans le domaine des loyers.

Le principal élément de la loi est la déclaration proprement dite de force obligatoire générale. S'il est déjà possible de conclure des contrats-cadres sous le régime juridique en vigueur, l'expérience a prouvé que leurs effets demeurent assez limités tant qu'on ne pourra neutraliser les «brebis galeuses» de la branche.

Un autre élément important est la possibilité qu'offre la loi de permettre, à certaines conditions, de déroger dans des contrats-cadres à certaines dispositions du Code des obligations régissant le droit de bail. A vrai dire, la pièce de résistance de la protection des locataires (pour l'essentiel, la protection contre les résiliations, la protection contre les loyers abusifs et d'autres exigences abusives, ainsi que les dispositions relatives aux autorités et à la procédure) continuent d'avoir un caractère impératif. Mais il est possible de s'écarter des autres dispositions. On peut par exemple régler paritairement des états de fait dont la réglementation est contestée dans le droit en vigueur (p. ex. la sous-location, le versement d'un dépôt par le locataire, le droit de rétention dans le cas de locaux commerciaux, la durée de baux à loyer indexés).

## **13 Résultats de la procédure de consultation**

Les résultats de la procédure de consultation sont récapitulés dans un rapport spécial, publié en décembre 1991. Nous nous bornons donc à en donner ci-après un aperçu succinct:

### **131 Généralités**

Les cantons, 13 partis politiques et 33 organisations intéressées ont été invités à prendre part à la procédure de consultation. Sur les 72 autorités et groupements questionnés, 53 ont répondu, à savoir tous les cantons, sauf Genève et Appenzell

Rhodes-Intérieures. Cinq autres groupements non consultés ont exprimé spontanément leur avis. Ce sont donc en tout 58 réponses qui nous sont parvenues. Trois associations (la Fédération romande immobilière, l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles, l'Association suisse des locataires – fédération romande) ont donné une réponse commune.

Le projet de loi a été approuvé par la grande majorité des autorités et associations ayant donné leur avis. A peu près les trois quarts d'entre elles sont d'accord sur le principe du projet ou acceptent le projet moyennant certaines réserves. Environ un quart s'y opposent ou s'expriment avec scepticisme.

## **132 Les points essentiels du projet de loi**

Dérogation à des dispositions impératives du droit de bail (*art. 3*)

La plupart des auteurs des avis exprimés se sont ralliés à la constatation faite dans le rapport explicatif et selon laquelle il y a lieu de permettre de s'écarter de certaines dispositions impératives, faute de quoi il n'y aurait pratiquement pas de marge de manœuvre pour conclure des contrats-cadres et il serait insensé d'adopter une loi sur la déclaration de force obligatoire générale de baux à loyer.

Seuls quelques rares auteurs d'avis exprimés (deux cantons et une organisation) voulaient que la loi se limite au droit de bail actuellement en vigueur et se refusaient à admettre des dérogations.

Quant à la liste des dispositions auxquelles il ne peut être dérogé, on a en général considéré qu'elle était raisonnable. Une faible minorité a demandé qu'elle soit réduite et un parti et deux organisations ont proposé de la supprimer et de laisser ainsi aux parties contractantes le soin de régler elles-mêmes les objets du droit de bail. Rares sont ceux qui ont demandé qu'elle soit élargie.

Quant aux avis sur la « variante 2 » (insertion dans la liste de l'art. 269d CO), ils sont récapitulés au chiffre 133.

Conditions (*art. 6*)

Les conditions préalables n'ont en général pas été contestées. En revanche, une réglementation exigeant que le contrat-cadre porte sur une proportion de 40 pour cent des contrats individuels ou de 50 pour cent en cas de dérogation au droit impératif a été nettement rejetée. D'une part, on a objecté que les obstacles à la déclaration de force obligatoire générale – avec toutes les autres obligations à remplir – étaient déjà considérables. D'autre part, on a fait remarquer que la preuve de la proportion nécessaire, que les parties contractantes devaient apporter, était pour elles cause de dépenses disproportionnées et donc que l'application de cette mesure n'était guère réalisable. Vu ce résultat, nous avons renoncé à chiffrer dans la loi un certain quorum qui doit être atteint préalablement. La compétence de statuer dans quelles conditions l'étendue du contrat-cadre peut être considérée déterminante est déléguée au Conseil fédéral.

## Compétence (art. 7)

La solution de caractère fédéraliste que prévoit le projet de loi et qui consiste à partager les attributions entre le Conseil fédéral et les autorités cantonales compétentes, a été approuvée à une forte majorité.

Une minorité (un parti et quatre organisations) ont en revanche proposé que le Conseil fédéral soit seul compétent en la matière, sachant qu'il est de toute manière chargé, selon le projet de loi, d'approuver la déclaration cantonale de force obligatoire générale.

## 133 Variantes soumises à la consultation dans la lettre d'accompagnement (ad art. 3)

### Variante 1

Selon cette variante, on exigeait que les parties contractantes existent depuis au moins dix ans. En outre, on mentionnait – fait nouveau – les sections d'associations ou d'organisations représentatives dans le projet de loi. Les réactions suscitées par cette variante ont été fort mitigées, mais en majorité favorables. Aux uns, cette réglementation semblait être parfois une garantie des droits acquis en faveur de grandes représentations d'intérêts bien établies. Aux autres, un délai de dix ans était absolument justifié, étant donné qu'il s'agit d'empêcher la création de fondations ad hoc. Quelques avis (un parti et six organisations) ont été favorables à une réglementation voulant que les parties contractantes n'existent pas seulement depuis dix ans, mais que leur but principal, fixé aussi depuis au moins dix ans dans leurs statuts, soit de représenter les intérêts des locataires et des bailleurs. Cette variante a été soutenue par environ les trois quarts des auteurs des avis exprimés.

### Variante 2

Selon cette variante, l'article 269d CO, qui prescrit les exigences concernant la forme à remplir en cas de hausses de loyer et d'autres modifications de contrat, conserve également un caractère impératif.

cette variante a également été accueillie favorablement par tous les cantons à l'exception de celui de Schwyz alors que, dans le cas des partis et des organisations, les avis positifs ont été contrebalancés par les avis négatifs.

Les résultats de la procédure de consultation ont confirmé que les principes à la base du projet de loi et son orientation sont justes. Les avis positifs ont marqué une nette prédominance.

Exception faite de l'article 6, il n'est pas apparu urgent d'apporter des modifications de caractère fondamental au projet soumis à la procédure de consultation. Dans le cas même de cet article, les avis exprimés sur la nécessité d'un certain degré de diffusion (réglementation du quorum) ont été très négatifs. Les critiques ont fait notamment valoir qu'un certain degré de diffusion d'un contrat de bail à loyer n'est guère significatif car, d'une part, les locataires (env. 70% de la population) ne peuvent en règle générale influencer sur le choix d'un contrat

déterminé et que, d'autre part, des bailleurs privés individuels ne font guère le poids face à des bailleurs disposant d'une offre étendue, telles que les caisses de pension et les compagnies d'assurance. En outre, on a critiqué le fait qu'il était quasiment impossible de prouver que le quorum exigé était atteint. Tenant compte du fait que les autres exigences posées par le projet de loi donnent déjà des garanties juridiques suffisantes, nous avons renoncé à exiger qu'un certain degré de participation soit atteint.

De nombreuses suggestions ont porté en outre sur des points particuliers ou sur des aspects d'ordre rédactionnel. Nous avons tenu compte de la plupart d'entre elles dans le projet de loi que nous vous présentons en annexe.

## **14 Classement d'interventions parlementaires**

Le 1<sup>er</sup> novembre 1988, la commission du Conseil national chargée de traiter la révision du droit de bail à loyer et du bail à ferme (85.015) a déposé la motion suivante:

Pour favoriser l'établissement d'une véritable paix du logement, le Conseil fédéral est invité, en application de l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution fédérale, à édicter rapidement des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations qui défendent des intérêts semblables.

Cette motion a été transmise le 16 mars 1989 par le Conseil national et le 19 septembre 1989 par le Conseil des Etats.

Le présent projet de loi répond en totalité à ses exigences. La motion a été classée dans le cadre du rapport de gestion du Conseil fédéral 1991.

## **15 Initiative du canton de Genève**

Le 29 mars 1990, le canton de Genève a déposé une initiative ayant la teneur suivante:

Le canton de Genève demande à l'Assemblée fédérale:

- a. d'édicter les règles légales nécessaires permettant, conformément à l'article 34<sup>septies</sup>, alinéa 2, de la constitution fédérale, de donner force obligatoire générale aux contrats-cadres que les associations de locataires ou de bailleurs pourraient conclure;
- b. d'édicter des règles légales permettant de se référer à une valeur du taux hypothécaire calculé sur une moyenne de 5 ans, pouvant être modifiée par un contrat-cadre cantonal, régional ou national, en prenant les dispositions nécessaires pour assurer une transition.

Le Conseil des Etats a décidé le 13 décembre 1990 et le Conseil national le 21 mars 1991 d'y donner suite en approuvant les points a et b.

Le présent projet de loi satisfait les exigences posées par le point a.

Le point b exige l'adoption de dispositions légales fixant un taux d'intérêt hypothécaire moyen servant de référence pour calculer des loyers. Le taux moyen fixé doit pouvoir être modifié en vertu de contrats-cadres de baux à loyer. La

demande formulée par l'initiative concerne la réglementation s'appliquant au report des intérêts hypothécaires sur les loyers. Ceux-ci sont fixés par l'article 13 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

Le 2<sup>e</sup> alinéa de cet article a la teneur suivante:

... S'il existe des plans de paiement au sens de l'article 269a, lettre d, ou des contrats-cadres au sens de l'article 269a, lettre f, du code des obligations, seules ces réglementations sont applicables lors d'une modification du taux hypothécaire.

Il y a donc lieu de constater qu'il est déjà possible, selon le droit actuel, de prévoir dans des contrats-cadres des règles de report dérogoires pour les intérêts hypothécaires, y compris, entre autres, un taux d'intérêt moyen calculé sur une période de cinq ans, comme le suggère l'initiative du canton de Genève. Le présent projet de loi accorde en sus la possibilité de déclarer de force obligatoire générale une règle de report se fondant sur un taux d'intérêt moyen. Cette règle serait alors déterminante pour tous les rapports entre locataires et bailleurs du champ d'application à raison du lieu et de la matière. Nous considérons donc que le présent projet de loi permet aussi de satisfaire matériellement les exigences du point b de l'initiative.

Il faut par conséquent renoncer, en matière de législation fédérale, à fixer formellement une nouvelle règle de report qui pourrait de plus être, comme le demande l'initiative, de nouveau modifiée par des contrats-cadres de baux à loyer. Cela s'impose d'autant plus qu'en septembre 1990, le Département fédéral de l'économie publique avait établi un projet de réglementation identique (arrêté fédéral sur la protection des locataires et propriétaires en cas de hausses de l'intérêt hypothécaire), lequel avait suscité une opposition unanime lors d'une consultation des cantons et des associations et organisations intéressées, et que nous n'avons donc pas pu prendre en considération.

Ceci étant, nous vous proposons de classer l'initiative du canton de Genève (points a et b), les exigences posées étant remplies.

## **2       Partie spéciale**

### **21       Caractères principaux du projet de loi**

Pour régler la déclaration de force obligatoire générale de baux à loyer, on est parti du fait que, d'une part, les contrats-cadres de baux se distinguent fondamentalement de conventions collectives de travail et que, d'autre part, les champs d'application des deux sortes de conventions collectives ne peuvent être comparés les uns aux autres.

A la différence des conventions collectives de travail, les contrats-cadres de baux à loyer ne comprennent pas de partie normative. Dans le cas des conventions collectives de travail, les dispositions normatives, à savoir celles qui règlent directement la conclusion, la teneur et la fin des divers rapports de travail, ont un caractère impératif pour les membres des associations ayant conclu la convention collective de travail. En revanche, les associations et organisations concluant un

contrat-cadre de baux à loyer peuvent uniquement recommander ce contrat à leurs membres lors de la conclusion de baux individuels. Il en résulte qu'il est superflu de réglementer en détail le contrat-cadre de baux à loyer en procédant par exemple à une révision du Code des obligations. Il n'y a notamment pas de clauses sur l'adhésion de personnes à la convention collective. C'est au contraire la liberté de contracter qui prévaut. En revanche, il est nécessaire de définir dans le projet de loi ce qu'on entend par contrats-cadres de baux à loyer. Ces contrats-cadres sont des conventions entre des associations de bailleurs et des associations de locataires, ou des organisations qui défendent des intérêts semblables, par lesquelles sont établies en commun des dispositions-types concernant des contrats de baux à loyer. En l'occurrence, le soin est laissé aux associations ou organisations contractantes de déterminer la teneur de ces contrats-cadres. C'est ainsi qu'elles peuvent se limiter à ne régler dans le contrat-cadre que certains points principaux à respecter par les baux à loyer individuels. Mais il leur est également loisible de conclure un contrat-cadre correspondant pratiquement aux divers contrats de bail à loyer.

En outre, une réglementation analogue à celle de l'article 357*b*, selon laquelle les associations concluant le contrat peuvent, compte tenu de certaines conditions, poursuivre en justice des employeurs et des travailleurs pour non-observation du contrat, est exclue dans le cas des contrats-cadres. Comme nous l'avons mentionné plus haut, les associations peuvent uniquement recommander à leurs membres d'appliquer des dispositions paritaires, mais non le leur prescrire impérativement.

Actuellement, les conventions collectives de travail ne sont pas, dans leur grande majorité, déclarées de force obligatoire générale. Il faut également admettre, dans le cas des contrats-cadres de baux à loyer, que tous n'ont pas été déclarés de force obligatoire générale. Mais lorsqu'un contrat-cadre de bail doit être déclaré de force obligatoire générale, il importe que certaines conditions générales soient remplies. Il ne faut pas, en effet, perdre de vue que la déclaration de force obligatoire générale représente une source de droit de nature spéciale. La création de normes juridiques n'est, aujourd'hui, plus exclusivement le fait d'une autorité représentant l'ensemble de la communauté juridique sur la base de la constitution. Dans le cas de la déclaration de force obligatoire générale d'accords d'associations, cette tâche est répartie entre le pouvoir exécutif, d'une part, et des associations d'autre part. Dans un tel cas de création de droit spécial, la participation de l'Etat se limite à octroyer ou à refuser l'autorisation de conférer la force obligatoire générale à la teneur donnée d'un contrat. Les autorités ne peuvent, quant à elles, exercer aucune influence directe sur la convention proprement dite. Ainsi, les associations contractantes sont autonomes dans la formation de leur volonté. Les attributions des autorités s'étendent surtout aux questions en rapport avec la déclaration de force obligatoire générale. Il ressort également de ce qui précède que la déclaration de force obligatoire générale des contrats ne représente que le succédané d'une réglementation instituée par des prescriptions de droit public.

Pour définir les conditions régissant la déclaration de force obligatoire générale, il va de soi qu'il y a lieu de se fonder sur celles qui régissent la déclaration de force obligatoire générale des conventions de travail. A vrai dire, il n'est pas possible de reprendre complètement les dispositions s'appliquant à la déclaration de force

obligatoire générale de ces conventions. En effet, il ne faut pas perdre de vue qu'à la différence des conventions collectives de travail, les contrats-cadres de baux à loyer n'ont pas de caractère obligatoire pour les membres des associations contractantes. Il leur est loisible de décider, lors de la conclusion de contrats de bail individuels, s'ils appliqueront le contrat-cadre et, si oui, jusqu'où. A cela s'ajoute le fait que les bailleurs et les locataires sont assez peu organisés dans l'ensemble.

Le projet de loi repose sur un aménagement «de droit privé» de la déclaration de force obligatoire générale, bien que celle-ci représente à vrai dire un acte juridique de droit public.

La déclaration se borne à régler impérativement un objet de réglementation ressortissant sans cela au domaine du droit privé qu'est le droit de bail. Ce faisant, elle met à disposition les moyens d'exécution offerts par le droit privé.

La déclaration de force obligatoire générale a pour conséquence que les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer déclarées de force obligatoire générale sont impératives pour tous les baux dans le champ d'application territorial du contrat (art. 5 du projet de loi). En revanche, la déclaration de force obligatoire générale de conventions collectives de travail a uniquement pour effet que celles-ci deviennent impératives pour les employeurs et les salariés non rattachés à des organisations ayant adhéré à la convention, car la force obligatoire de la prescription légale (art. 357 CO) est directement liée à la partie normative de la convention collective. Malgré la déclaration de force obligatoire, les prétentions découlant du contrat continuent de relever du droit privé pour toutes les personnes parties au contrat. Il serait à vrai dire concevable d'établir une déclaration de force obligatoire générale ressortissant au droit public afin que les dispositions du contrat puissent, en vertu de la déclaration, exercer les effets d'une prescription de droit public qui, d'office, devrait être exécutée et soumise à des contrôles. Or, dans le cas des conventions collectives de travail, le législateur a refusé de recourir à une solution de ce genre; il n'y a donc nullement lieu de prendre celle-ci en considération pour les contrats-cadres de baux à loyer.

La révision du 15 décembre 1989 a donné un caractère fondamentalement nouveau au code des obligations. Les prescriptions de droit administratif qui prévalaient jusqu'alors ont été remplacées par des dispositions impératives. Il ne reste plus que quelques articles qui sont vraiment du droit dispositif (art. 257c, termes de paiement, et art. 266a, délais et termes de congé).

Ce fait a une grande portée pour la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres de baux à loyer. Si l'on voulait n'admettre la déclaration de force obligatoire que dans le cadre du droit impératif en vigueur, il resterait une infime marge de manœuvre pour les négociations entre les parties.

On devrait même se demander si, sous un tel régime, la déclaration de force obligatoire générale aurait encore un sens. C'est pourquoi il est indispensable de donner la possibilité de s'écarter de certaines dispositions impératives du droit de bail.

Il importe, toutefois, que l'essentiel du droit de bail conserve son caractère impératif. Cela concerne principalement les dispositions sur la protection contre des loyers abusifs, la protection contre les résiliations, la protection du locataire

en cas d'aliénation de l'objet du loyer et, de surcroît, les prescriptions régissant la procédure. Dans un contrat-cadre de bail à loyer, il ne doit pas non plus être possible de déroger à ces dispositions.

Les autres dispositions devraient en revanche laisser aux parties contractantes la possibilité de négocier sur leur teneur. Toutefois, cette possibilité ne doit être accordée qu'à condition que les parties concluant le contrat-cadre de baux à loyer soient représentatives et que la réglementation établie par le contrat-cadre soit, dans l'ensemble, de valeur égale à celle que prévoit le droit de bail en ce qui concerne la protection des locataires.

Le présent projet de loi part de l'idée que, dans la pratique, on va conclure aussi bien des contrats-cadres de baux à loyer comportant des dérogations. Les deux types de contrats doivent en principe pouvoir être l'un et l'autre déclarés de force obligatoire générale.

La différence consiste en ce que, dans le cas de dispositions dérogatoires, il faudra requérir préalablement l'approbation du Conseil fédéral.

Un problème spécial se pose en relation avec la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres des baux à loyer: c'est le fait que les bailleurs et locataires sont peu organisés, notamment les locataires. Si le degré d'organisation est plus élevé chez les propriétaires, il faut tenir compte du fait qu'une grande partie d'entre eux, à savoir les propriétaires d'une maison familiale, n'entrent pas en ligne de compte comme bailleurs.

## **22 Degré d'organisation de locataires et de bailleurs**

### **221 Locataires**

Selon leurs propres données, les associations comptent le nombre de membres suivant:

	Membres
Schweizerischer Mieterverband (Suisse alémanique)	env. 61 000
Association suisse des locataires/ASLOCA (Suisse romande)	env. 60 000
Associazione svizzera inquilini (Tessin)	env. 9 000
Total	<u>130 000</u>
	En millions
Nombre de logements en Suisse en 1989, dont de logements de vacances, de résidences secondaires	env. 3,1 <u>env. 0,2</u>
Nombre de résidences principales	env. 2,9

Quota de locataires: 70% = 2 millions de ménages de locataires.

Locataires organisés au sein d'associations: 0,13 million = 6,5%.

Il existe actuellement les associations faîtières suprarégionales suivantes:

Schweizerischer Hauseigentümergeverband	SHEV
Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder	SVIT
Fédération romande immobilière	FRI
Union suisse des professionnels de l'immobilier	USPI

En raison des conditions structurelles, il n'est guère possible, dans le cas des bailleurs, de déterminer de manière précise un degré d'organisation. Actuellement, la SHEV compte par exemple environ 145 000 membres, dont une grande partie n'intervient pas comme bailleurs (ce sont exclusivement des propriétaires d'une maison familiale). Inversement, la SVIT ne compte qu'un nombre comparativement beaucoup plus faible de membres, mais le nombre de contrats de bail à loyer que concluent ses membres, que ce soit directement ou indirectement, devrait cependant représenter un multiple des baux conclus par les membres de la SHEV.

## 23      **Remarques sur les diverses dispositions**

### *Titre*

Des contrats-cadres de baux à loyer peuvent déjà être conclus sous le régime juridique actuel. Le droit des obligations renvoie sur quelques points aux contrats-cadres (art. 269a, let. f, art. 274a, 3<sup>e</sup> al., CO, art. 13, 2<sup>e</sup> al., de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux). A vrai dire, il n'existe toutefois pas de définition du terme de contrat-cadre. Etant donné qu'il constitue la condition sine qua non de toute déclaration de force obligatoire générale, la section 1 du projet de loi définit le contrat-cadre et sa forme.

Simultanément, on retient dans cette section la possibilité de déroger, dans un contrat-cadre, à certaines conditions, aux dispositions impératives du droit de bail, le cas échéant sans qu'une déclaration de force obligatoire générale ne soit prononcée.

La section 2 du projet de loi règle ensuite de manière exhaustive les modalités d'une déclaration de force obligatoire générale. Voilà pourquoi le projet porte le titre de loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

### *Préambule*

Dans le préambule, nous citons la base constitutionnelle qui est l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, cst.

### *Article premier*

L'article premier définit la notion de contrat-cadre de baux à loyer.

Selon l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution, entrent en considération comme objets possibles de la déclaration de force obligatoire générale non

seulement les contrats-cadres de baux à loyer, mais aussi les «autres dispositions d'associations ou d'organisations de bailleurs et de locataires qui défendent des intérêts semblables». Sur ce point, l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution reproduit sciemment l'article 34<sup>ter</sup>, 1<sup>er</sup> alinéa, lettre c, de la constitution. Mais comme les articles 356 ss. CO intègrent déjà dans le régime de l'institution juridique de la convention collective de travail les «autres dispositions communes d'associations d'employeurs et de salariés visant à promouvoir la paix du travail», et parlent en conséquence d'une convention collective de travail, nous estimons que les «autres dispositions communes» au sens de l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, sont également comprises dans la notion de contrat-cadre de bail à loyer. Aussi l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi ne mentionne-t-il que les contrats-cadres de baux à loyer.

Nous avons déjà relevé qu'à la différence des conventions collectives de travail, les contrats-cadres ne sont pas contraignants pour les membres des associations et organisations contractantes; celles-ci ne peuvent que recommander à leurs membres de reprendre les dispositions du contrat-cadre de baux à loyer lors de la conclusion de contrats individuels de bail. C'est pourquoi il suffit de définir dans le projet de loi ce qu'il faut entendre par contrat-cadre de baux à loyer.

Il va sans dire qu'il est loisible aux non-membres des associations et organisations d'appliquer les dispositions du contrat-cadre lors de la conclusion de baux individuels.

Les contrats-cadres de baux à loyer contiennent des dispositions-types sur la conclusion, la teneur et le terme des baux individuels. En l'occurrence, le soin est laissé aux parties contractantes de déterminer dans quelle mesure elles veulent régler ces points dans le contrat-cadre. Les contrats-cadres de baux à loyer peuvent aussi contenir d'autres dispositions dans la mesure où celles-ci concernent les rapports entre bailleurs et locataires.

### *Article 2*

Comme exigence relative à la forme, la loi prescrit la forme écrite. Le contrat doit en outre être rédigé dans la langue officielle du champ d'application à raison du lieu.

### *Article 3*

Cet article présente les exigences fondamentales qui doivent être remplies afin qu'à la requête commune des parties contractantes, le Conseil fédéral puisse autoriser une dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. Il doit s'agir en premier lieu d'associations ou d'organisations représentatives des milieux intéressés et qui défendent leurs intérêts (let. a); le contrat-cadre doit servir à empêcher les abus en matière de loyers et de logement (let. b), on vise à établir un climat de négociations ouvert entre les parties, qui respecte le principe de la parité; le contrat-cadre ne contiendra aucune disposition contraire aux autres dispositions du droit impératif de la Confédération et des cantons (let. c); enfin, il renfermera une réglementation touchant la protection des locataires qui sera, dans l'ensemble, au minimum équivalente à celle du droit ordinaire (let. d).

Dans tous les cas, donc également dans celui de contrats-cadres cantonaux ou régionaux, les autorisations sont délivrées par le Conseil fédéral qui est l'autorité

compétente en la matière. Etant donné qu'il s'agit d'une dérogation au droit fédéral impératif, cette solution est adéquate.

Conformément au 2<sup>e</sup> alinéa, sont représentatives les associations ou organisations qui, selon leurs statuts, ont comme objectif principal de représenter les intérêts des bailleurs, des locataires ou des intérêts semblables, qui le font depuis dix ans au moins et qui comptent un nombre minimum de membres pour le champ d'application à raison du lieu ou un nombre minimum de contrats individuels de bail. La première exigence posée (durée de dix ans) doit permettre de garantir que les parties contractantes sont des organisations attestées et qu'il ne s'agit pas de fondation «ad hoc», créées à la seule fin de conclure un contrat-cadre de bail à loyer. La seconde exigence (nombre minimal de membres ou de contrats individuels de bail) précise le critère quantitatif de la représentabilité. On renonce à mentionner des chiffres précis dans le texte de la loi. La réglementation idoine doit tenir compte des conditions spécifiques du marché et assurer une certaine marge de manœuvre. C'est pourquoi il convient de déléguer cette compétence au Conseil fédéral (3<sup>e</sup> al.).

Le 4<sup>e</sup> alinéa définit la teneur essentielle de la protection des locataires. Il n'est en aucun cas possible de déroger à ces dispositions. Il s'agit en l'occurrence des articles suivants du code des obligations:

- articles 261 et 261a; ces articles règlent la protection du locataire en cas d'aliénation de la chose louée;
- articles 266l à 266o; ils fixent les exigences à respecter quant à la forme en cas de résiliation;
- articles 269, 269d et 270 à 270e; il s'agit en l'occurrence de la protection de locataires contre les loyers abusifs et d'autres prétentions abusives. Il convient à ce sujet de remarquer que trois des articles de ce chapitre du CO font l'objet d'une exception, c'est-à-dire qu'ils ne gardent pas un caractère impératif. Ce sont les articles 269a (exceptions), 269b (loyers indexés) et 269c (loyers échelonnés);
- articles 271 à 273c, relatifs à la protection contre la résiliation;
- articles 274 à 274g, relatifs aux autorités et à la procédure.

La procédure de délivrance de l'autorisation de dérogation à des dispositions impératives ne doit pas être réglée dans la présente loi, elle devra l'être par le Conseil fédéral dans un acte distinct (5<sup>e</sup> al.). Les cantons touchés doivent être entendus en l'occurrence.

#### *Article 4*

Cet article prévoit que des contrats-cadres de baux à loyer puissent, à la requête des parties contractantes, être déclarés entièrement ou partiellement de force obligatoire générale. De la sorte, il n'est pas possible que des autorités déclarent elles-mêmes des conventions collectives ni même les établissent. On insiste ainsi sur le fait que les contrats-cadres sont de véritables contrats au sens du code des obligations et qu'il ne s'agit pas d'une sorte d'ordonnance. Dans la pratique, on ne demande pas en premier lieu de déclarer de force obligatoire générale des contrats tout entiers, mais plutôt quelques-unes de leurs dispositions. Le projet de loi ne mentionne que la notion de «contrat-cadre», terme par lequel on entend aussi, par analogie, des dispositions isolées d'un contrat. L'autorité compétente

peut prononcer la déclaration de force obligatoire générale illimitée ou au contraire limitée.

Le 2<sup>e</sup> alinéa exclut en principe qu'on déclare de force obligatoire générale des dispositions relatives au règlement de différends par des tribunaux arbitraux. En effet, il doit être loisible aux parties de désigner un organe paritaire comme tribunal arbitral. Ainsi est respecté le droit fondamental institué par l'article 58 de la constitution, qui dispose que nul ne peut être distrait de son juge naturel. La loi fédérale sur la déclaration de force obligatoire générale de conventions collectives de travail établit d'ailleurs la même réglementation.

#### *Article 5*

Cet article définit les effets de la déclaration de force obligatoire générale. Les dispositions d'un contrat-cadre de baux auxquelles force obligatoire générale a été conférée sont impératives pour tous les baux à loyer dans le champ d'application à raison du lieu. Dans la pratique, ce champ d'application se limitera sans doute à un ou à plusieurs cantons. Le champ d'application à raison de la matière peut, par exemple, comprendre des rapports entre bailleur et locataire s'appliquant à des locaux commerciaux ou à des logements de coopératives d'habitation.

Les dispositions d'un contrat individuel de bail qui sont contraires à la déclaration de force obligatoire générale et moins favorables au locataire ne développent pas d'effets juridiques. Nulles et non avenues, elles seront remplacées par les dispositions du contrat-cadre.

La cautèle des dispositions plus favorables au locataire est une application par analogie de l'article 4, 2<sup>e</sup> alinéa, de la loi fédérale permettant d'étendre le champ d'application de la convention collective de travail. Avec cette cautèle, on n'entend pas déroger au principe que les deux parties contractuelles sont sur pied d'égalité. Il s'agit bien plus de ne pas empêcher par la loi d'éventuelles dispositions plus favorables à la partie qui se trouve en général dans une position plus faible, c'est-à-dire le locataire.

#### *Article 6*

Cet article énonce les conditions préalables dont dépend la déclaration de force obligatoire générale. En principe, la force obligatoire générale peut être conférée aussi bien pour des contrats-cadres de baux à loyer qui s'orientent sur le droit du bail en vigueur du CO que pour un contrat-cadre renfermant des dispositions dérogeant au CO, bien que ces derniers nécessitent l'autorisation idoine du Conseil fédéral. Dans les deux cas, les exigences matérielles prévues à l'article 3 doivent être remplies. En outre, le contrat-cadre de bail à loyer est étendu de manière déterminante dans le champ d'application à raison du lieu. De même que pour le critère de représentabilité (art. 3), il convient, sur ce point également, que le Conseil fédéral fixe la réglementation adéquate en prenant en considération les conditions spécifiques du marché.

#### *Article 7*

Lorsque le champ d'application à raison du lieu s'étend au territoire de plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale est ordonnée par le Conseil

fédéral; si ce champ ne comprend que le territoire d'un seul canton, elle est prononcée par le parlement ou par le gouvernement du canton.

#### *Article 8*

La requête tendant à ce que la force obligatoire soit conférée à un contrat-cadre de baux à loyer doit être présentée à l'autorité compétente sous forme écrite par les parties contractantes et être dûment motivée. Elle doit contenir toutes les données indispensables à la déclaration de force obligatoire générale (champ d'application à raison du lieu et de la matière, début et fin du régime de force obligatoire générale, réalisation des conditions prévues par l'art. 6).

#### *Article 9*

S'il n'apparaît pas que la requête est manifestement irrecevable, l'autorité compétente la publie dans la Feuille officielle suisse du commerce ainsi que dans les organes des associations et des organisations de bailleurs et de locataires, un délai d'audition de soixante jours étant imparti. En outre, la requête doit être publiée dans les principaux quotidiens du champ d'application. Cette dernière forme de publication est à vrai dire quelque peu inhabituelle. Compte tenu du fait que la requête touche directement de nombreux bailleurs et locataires non organisés, il nous paraît toutefois absolument nécessaire de la porter à la connaissance d'un large public.

#### *Article 10*

Dans le délai d'audition imparti, il est loisible à chaque personne touchée par la déclaration de force obligatoire générale de s'exprimer sur la requête publiée. En outre, les avis exprimés par les cantons ou les organisations concernés seront recueillis d'office par le service compétent. En particulier seront entendus d'autres organisations de bailleurs et de locataires qui ne sont pas parties contractantes. De plus, afin de recueillir l'éventail d'opinions le plus large possible, l'autorité compétente pourra consulter des organisations proches des bailleurs et des locataires. A titre d'exemple, on pourrait citer ici les organisations patronales du côté des bailleurs et les syndicats ou les organisations de consommateurs aux côtés des locataires.

#### *Article 11*

Cette disposition accorde aux autorités la possibilité de requérir l'avis d'experts.

#### *Article 12*

Lorsque les conditions régissant la déclaration de force obligatoire générale sont remplies, l'autorité compétente déterminera le champ d'application à raison du lieu, ainsi que le début et la durée du régime de force obligatoire.

La déclaration de force obligatoire générale devra être notifiée par écrit aux parties contractantes et publiée in extenso dans la Feuille fédérale. On en signalera la parution dans la Feuille officielle suisse du commerce, dans les organes des associations et organisations de bailleurs et de locataires ainsi que dans les principaux quotidiens du champ d'application.

### *Article 13*

Lorsque la force obligatoire générale est conférée par l'autorité cantonale, la déclaration doit être approuvée par la Confédération. Cette réglementation est judicieuse car il s'agit d'une matière ressortissant au droit fédéral privé. La procédure d'approbation se déroule conformément à l'article 7a de la loi sur l'organisation administrative. L'approbation est en règle générale délivrée par le département compétent. En cas de litige, le Conseil fédéral statue, mais peut aussi délivrer une autorisation assortie de réserves.

Ce n'est qu'une fois approuvée par la Confédération que la déclaration de force obligatoire générale devient valide.

### *Article 14*

Cet article règle la question des frais. La réglementation correspond à celle de la loi fédérale permettant d'étendre le champ d'application de la convention collective de travail. Les frais de publication et d'expertise sont en principe supportés par les parties contractantes présentant la requête; elles en sont solidairement responsables.

A la fin de la procédure, l'autorité compétente rend une décision correspondante sur le règlement des frais.

Ainsi l'application de la loi fédérale n'a pas de conséquences financières pour la Confédération ni pour les cantons.

### *Article 18*

Cet article règle la question des voies de droit. Le recours de droit administratif doit être exclu, que l'autorité compétente soit le Conseil fédéral ou que la déclaration cantonale de force obligatoire générale ait été approuvée par le Conseil fédéral. Etant donné que, surtout dans le dernier cas, il n'est pas certain que l'exclusion du recours soit fondée à coup sûr sur la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ), il y a lieu de régler clairement la question en complétant l'article 99 OJ. Le complément porte sur les «décisions concernant la déclaration de portée obligatoire de contrats» et devrait, par conséquent, être également appliqué aux conventions collectives de travail.

## **3 Conséquences financières et répercussions sur l'effectif du personnel**

### **31 Sur le plan de la Confédération**

L'adoption du projet n'aura pas pour effet de créer un surcroît de dépenses. Les frais de publication et d'expertise seront, en vertu de l'article 14 du projet de loi, mis à la charge des parties contractantes présentant la requête.

L'exécution de la loi peut être assurée avec l'effectif du personnel actuel, de telle sorte qu'il n'y aura pas de répercussions dans ce domaine.

## **32 Sur le plan des cantons**

Les constatations ci-dessus s'appliquent par analogie aux cantons. C'est pourquoi la loi ne devrait pas avoir de conséquences d'ordre financier pour les cantons ni de répercussions sur l'effectif de leur personnel.

## **4 Programme de la législature**

Le projet a été annoncé dans le programme de la législature 1991–1995 (FF 1992 III 84).

En raison de la situation tendue régnant sur le marché du logement, un traitement aussi rapide que possible se justifie. Les associations de locataires et de bailleurs de Suisse romande espèrent en particulier que la loi permettra de contribuer largement à remédier à la situation difficile qui règne dans le secteur locatif.

## **5 Rapports avec le droit européen**

La réglementation proposée n'exige aucune harmonisation spécifique avec le droit européen.

Tant dans la CE que dans l'EEE, les mesures prises dans le domaine du logement et du bail à loyer relèvent de la compétence exclusive de chacun des Etats membres.

## **6 Constitutionnalité**

Le projet de loi se fonde sur l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution, qui donne à la Confédération la compétence d'édicter des prescriptions sur la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres de baux à loyer.

N36261

# Loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale

Projet

du

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*  
vu l'article 34<sup>septies</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution;  
vu le message du Conseil fédéral du 27 septembre 1993<sup>1)</sup>,  
*arrête:*

## Section 1: Contrats-cadres de baux à loyer

### Article premier Définition

<sup>1</sup> Le contrat-cadre de baux à loyer (contrat-cadre) est, au sens de la présente loi, une convention par laquelle des associations de bailleurs et des associations de locataires, ou des organisations qui défendent des intérêts semblables, établissent en commun des dispositions-types s'appliquant à la conclusion, à l'objet et à l'extinction des contrats individuels de bail pour logements et locaux commerciaux.

<sup>2</sup> Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions à condition qu'elles aient trait aux rapports entre bailleurs et locataires. Il peut notamment contenir des dispositions sur la constitution en commun d'organes d'information et de consultation.

<sup>3</sup> Un contrat-cadre peut être conclu pour toute la Suisse, pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons ou pour des parties d'un canton.

### Art. 2 Forme

Pour être valable, un contrat-cadre doit être conclu en la forme écrite. Il doit être rédigé dans les langues officielles du champ d'application à raison du lieu.

### Art. 3 Dérogation à des dispositions impératives

<sup>1</sup> A la requête commune des parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à des dispositions impératives du droit du bail dans le contrat-cadre lorsque le contrat-cadre:

- a. est conclu par des associations ou des organisations représentatives qui défendent les intérêts des bailleurs, des locataires ou d'organisations défendant des intérêts semblables;
- b. sert à empêcher les abus en matière de loyers;

<sup>1)</sup> FF 1993 III 912

- c. ne contient pas de dispositions contraires aux autres dispositions du droit impératif de la Confédération et des cantons;
- d. renferme une réglementation touchant la protection des locataires qui est, dans l'ensemble, au minimum équivalente à celle du droit ordinaire.

<sup>2</sup> Sont réputées représentatives au sens du 1<sup>er</sup> alinéa, lettre a, les associations ou organisations:

- a. qui, dans leurs statuts, ont pour objectif principal de représenter les intérêts des bailleurs, des locataires ou des intérêts semblables et qui le font depuis dix ans au moins;
- b. qui, pour le champ d'application du contrat-cadre, comptent un nombre minimum de membres, ou dont les membres ont conclu, directement ou par représentation, un nombre minimum de contrats individuels de bail.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral fixe les critères de la représentativité des organisations.

<sup>4</sup> Il ne peut cependant être dérogé aux articles suivants du code des obligations<sup>1)</sup>:

- a. 261 et 261a (changement de propriétaire);
- b. 266l à 266o (forme de la résiliation);
- c. 269, 269d, 270 à 270e (protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives);
- d. 271 à 273c (protection contre la résiliation);
- e. 274 à 274g (autorités et procédure).

<sup>5</sup> Le Conseil fédéral règle la procédure de délivrance de l'autorisation. Dans le cadre de la procédure, il entend les cantons concernés.

## Section 2: Déclaration de force obligatoire générale

### Art. 4 Généralités

<sup>1</sup> A la requête concordante des parties, les contrats-cadres peuvent être déclarés de force obligatoire générale. La déclaration de force obligatoire générale est de durée limitée ou illimitée.

<sup>2</sup> Les dispositions relatives au règlement de différends par des tribunaux arbitraux ne peuvent être déclarées de force obligatoire générale.

### Art. 5 Effets

<sup>1</sup> Les dispositions de contrats-cadres ayant force obligatoire générale ont des effets impératifs dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière.

<sup>2</sup> Les dispositions de contrats individuels de bail sont nulles lorsqu'elles sont contraires à des dispositions déclarées de force obligatoire générale, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire.

<sup>3</sup> Les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre.

<sup>1)</sup> RS 220

## **Art. 6** Conditions

<sup>1</sup> La force obligatoire générale ne peut être prononcée que si le contrat-cadre répond aux exigences fixées à l'article 3 et que, dans le champ d'application à raison du lieu, il se soit étendu de manière déterminante au cours d'une période précise qui suit la conclusion du contrat ou l'octroi de l'autorisation selon l'article 3.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe les conditions dans lesquelles l'étendue est considérée comme déterminante.

## **Art. 7** Compétence

<sup>1</sup> Lorsque son champ d'application s'étend au territoire de plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre est prononcée par le Conseil fédéral.

<sup>2</sup> Lorsque son champ d'application est limité à un canton ou à une partie de celui-ci, la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre est prononcée par le parlement ou par le gouvernement du canton.

## **Art. 8** Requête

Toutes les parties contractantes doivent présenter une requête commune, écrite et dûment motivée en vue d'obtenir de l'autorité compétente la déclaration de force obligatoire générale. Les dispositions à déclarer de force obligatoire générale seront jointes à la requête dans les langues officielles faisant loi dans le champ d'application à raison du lieu. La requête doit préciser le début et la durée de la déclaration de force obligatoire générale et fournir les données nécessaires sur les conditions prescrites par les articles 3 et 6.

## **Art. 9** Publication de la requête

Lorsque la requête ne s'avère pas manifestement irrecevable, elle est publiée, dans les langues officielles faisant loi, par l'autorité compétente dans la Feuille officielle suisse du commerce, dans les feuilles officielles des cantons concernés, dans les organes des associations et organisations de bailleurs et de locataires ainsi que dans les principaux journaux du champ d'application du contrat-cadre à raison du lieu. L'autorité impartit un délai d'audition de 60 jours.

## **Art. 10** Audition et objections

<sup>1</sup> Toute personne touchée par la déclaration de force obligatoire générale prévue peut, dans le délai d'audition impartit, s'exprimer sur la requête publiée.

<sup>2</sup> Avant de prononcer la force obligatoire générale, le Conseil fédéral consulte les cantons concernés et les organisations de bailleurs et de locataires intéressées qui n'ont pas adhéré au contrat-cadre. Il peut également inviter d'autres associations proches des organisations de bailleurs et de locataires à prendre position.

<sup>3</sup> Avant de prononcer la force obligatoire générale, l'autorité cantonale compétente consulte les associations de bailleurs et de locataires intéressées qui n'ont pas adhéré au contrat-cadre. Elle peut également inviter d'autres associations proches des organisations de bailleurs et de locataires à prendre position.

#### **Art. 11** Expertise

L'autorité compétente peut soumettre la requête à l'avis d'experts indépendants.

#### **Art. 12** Déclaration, notification et publication

<sup>1</sup> Si l'autorité compétente estime que les conditions régissant la déclaration de force obligatoire générale sont remplies, elle détermine son champ d'application à raison du lieu et de la matière et en fixe le début et la durée.

<sup>2</sup> La décision sur la déclaration de force obligatoire est notifiée par écrit aux parties contractantes.

<sup>3</sup> Les déclarations de force obligatoire générale émanant du Conseil fédéral et les dispositions de contrats-cadres sont publiées dans la Feuille fédérale. La parution doit en être signalée dans les journaux conformément à l'article 9.

<sup>4</sup> Les déclarations cantonales de force obligatoire générale et les dispositions de force obligatoire générale sont, après leur approbation, publiées par l'organe de publication cantonal dans leur teneur intégrale. La publication aura lieu dans les organes de presse conformément à l'article 9.

#### **Art. 13** Approbation des déclarations cantonales de force obligatoire générale

<sup>1</sup> Les déclarations cantonales de force obligatoire générale doivent être soumises à l'approbation de la Confédération. Les prescriptions de l'article 7a de la loi sur l'organisation de l'administration<sup>1)</sup> s'appliquent à la procédure.

<sup>2</sup> L'approbation est donnée lorsque les conditions régissant la force obligatoire générale sont remplies et que la procédure a été appliquée régulièrement.

<sup>3</sup> La décision portant approbation est notifiée par écrit au canton et aux parties contractantes. Elle est dûment motivée.

<sup>4</sup> S'il apparaît ultérieurement que les conditions régissant la déclaration de force obligatoire générale ne sont pas remplies ou qu'elles ne le sont plus, le Conseil fédéral révoque l'approbation.

<sup>1)</sup> RS 172.010

#### **Art. 14** Frais

<sup>1</sup> Les frais causés par la publication de la requête et de la décision ainsi qu'en règle générale les frais d'expertise et d'autres frais éventuels sont à la charge des parties contractantes qui en répondent solidairement.

<sup>2</sup> Une fois la procédure close, l'autorité compétente prend une décision sur les frais et les répartit entre les parties contractantes. Les décisions sur les frais ayant force de chose régie sont assimilées aux arrêts exécutoires des tribunaux au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite<sup>1)</sup>.

#### **Art. 15** Abrogation et caducité

<sup>1</sup> La déclaration de force obligatoire générale est abrogée par l'autorité compétente:

- a. sur requête de toutes les parties contractantes;
- b. d'office s'il apparaît que les conditions régissant la déclaration de force obligatoire générale ne sont pas remplies ou qu'elles ne le sont plus;
- c. d'office en cas de résiliation anticipée du contrat-cadre déclaré de force obligatoire générale.

<sup>2</sup> La déclaration de force obligatoire générale devient caduque:

- a. à l'expiration du délai, lorsque la déclaration de force obligatoire générale avait été prononcée pour une période limitée;
- b. à l'expiration de la durée de validité du contrat-cadre déclaré de force obligatoire.

<sup>3</sup> L'article 12, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> alinéas, s'applique par analogie à l'abrogation et à la caducité de la déclaration de force obligatoire générale.

#### **Art. 16** Modification

Les articles 6 à 15 sont applicables par analogie lorsque:

- a. des dispositions régissant la force obligatoire générale sont modifiées ou que la force obligatoire générale est conférée à de nouvelles dispositions;
- b. la durée de la force obligatoire générale est prorogée ou que la force obligatoire générale est partiellement abrogée.

### **Section 3: Dispositions finales**

#### **Art. 17** Exécution

Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution.

<sup>1)</sup> RS 281.1

**Art. 18** Modification du droit en vigueur

La loi fédérale d'organisation judiciaire<sup>1)</sup> est modifiée comme il suit:

*Art. 99, let. a<sup>bis</sup>*

Le recours de droit administratif n'est pas recevable contre:

a<sup>bis</sup>. Des décisions sur la déclaration de force obligatoire générale de contrats.

**Art. 19** Référendum et entrée en vigueur

<sup>1</sup> La présente loi est soumise au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

N36261

<sup>1)</sup> RS 173.110.

## **Message concernant la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 27 septembre 1993**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1993
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	44
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	93.081
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.11.1993
Date	
Data	
Seite	912-936
Page	
Pagina	
Ref. No	10 107 555

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.