

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

221.213.15

du 23 juin 1995 (Etat le 1^{er} avril 1996)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu l'article 34^{septies}, 2^e alinéa, de la constitution fédérale¹⁾;
vu le message du Conseil fédéral du 27 septembre 1993²⁾,
arrête:

Section 1: Contrats-cadres de baux à loyer

Article premier Définition

¹ Aux termes de la présente loi, le contrat-cadre de baux à loyer (contrat-cadre) est une convention par laquelle des associations de bailleurs et de locataires établissent en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux.

² Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires, notamment pour ce qui est de l'établissement conjoint d'organismes d'information et de consultation.

³ Un contrat-cadre peut être conclu:

- a. pour toute la Suisse;
- b. pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons;
- c. pour des régions qui comptent au moins 30 000 logements ou 10 000 locaux commerciaux.

Art. 2 Forme

Le contrat-cadre doit être conclu en forme écrite dans les langues officielles du territoire où il déploie ses effets.

Art. 3 Dérogation à des dispositions impératives

¹ A la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à des dispositions impératives du droit du bail lorsque le contrat-cadre:

- a. est conclu par des organisations représentatives qui défendent les intérêts des bailleurs ou des locataires;

RO 1996 750

¹⁾ RS 101

²⁾ FF 1993 III 912

- b. offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations;
- c. est pour le surplus conforme aux dispositions impératives du droit fédéral et cantonal.

² Sont réputées représentatives les organisations:

- a. qui défendent à titre principal les intérêts des bailleurs ou des locataires depuis dix ans au moins à teneur de leurs statuts;
- b. dont les membres représentent au moins 5 pour cent des bailleurs ou des locataires du territoire concerné ou ont conclu, directement ou indirectement, dix pour cent au moins des baux à loyer dudit territoire.

³ Le contrat-cadre ne peut cependant déroger aux articles suivants du code des obligations¹⁾:

- a. 266l à 266o (forme de la résiliation);
- b. 269 et 269d (protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives);
- c. 270e (validité du bail pendant la procédure de contestation);
- d. 271, 273, 1^{er}, 4^e et 5^e alinéas, et 273a, 1^{er} alinéa (protection contre les résiliations abusives);
- e. 274 à 274g (autorités et procédure).

⁴ Par ailleurs, le contrat-cadre:

- a. ne peut déroger à l'article 270 du code des obligations (contestation du loyer initial) si le ou les cantons concernés ont déclaré obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d (art. 270, 2^e al., CO);
- b. ne peut restreindre le droit du locataire de demander une diminution du loyer (art. 270a) ou de contester une majoration de loyer (art. 270b).

⁵ Le Conseil fédéral règle la procédure de délivrance de l'autorisation. Il entend les cantons concernés.

Section 2: Déclaration de force obligatoire générale

Art. 4 Généralités

¹ A la requête unanime des parties, le contrat-cadre peut être déclaré de force obligatoire générale. La déclaration de force obligatoire générale peut être de durée déterminée ou indéterminée.

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

Art. 5 Effets

¹ Les dispositions du contrat-cadre ayant force obligatoire générale sont de droit impératif dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière.

¹⁾ RS 220

² Les dispositions de baux à loyer contraires à un contrat-cadre ayant force obligatoire générale sont nulles, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire.

³ Les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre.

Art. 6 Conditions

La force obligatoire générale peut être déclarée aux conditions suivantes:

- a. le contrat-cadre répond aux exigences fixées à l'article 3;
- b. les organisations représentatives de bailleurs et de locataires qui ne sont pas parties au contrat-cadre ne se sont pas expressément opposées à la déclaration de force obligatoire générale dans le cadre de la procédure de consultation (art. 10), après avoir été admises aux négociations contractuelles;
- c. les parties au contrat-cadre démontrent que la déclaration de force obligatoire est d'intérêt public et sert en particulier à promouvoir la paix du logement.

Art. 7 Compétence

¹ Lorsque le contrat-cadre s'applique à plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale est de la compétence du Conseil fédéral.

² Lorsque le contrat-cadre s'applique à un canton ou à une partie de celui-ci, la déclaration de force obligatoire générale est de la compétence du canton.

Art. 8 Requête

¹ Pour obtenir la déclaration de force obligatoire générale, les parties contractantes doivent présenter à l'autorité compétente une requête conjointe, écrite et dûment motivée. Les dispositions à déclarer de force obligatoire générale sont jointes à la requête dans les langues officielles du territoire concerné.

² La requête indique:

- a. le champ d'application à raison du lieu et de la matière;
- b. la date d'entrée en vigueur et la durée de la déclaration de force obligatoire;
- c. les données nécessaires sur les conditions prescrites par les articles 3 et 6.

Art. 9 Publication de la requête

¹ La requête est publiée par l'autorité compétente, à moins qu'elle ne s'avère manifestement infondée. La publication dans les langues officielles déterminantes selon l'article 8 est faite dans la Feuille officielle suisse du commerce, dans les feuilles officielles des cantons concernés, ainsi que dans les organes des organisations de bailleurs et de locataires. Elle doit en outre être signalée dans les principaux journaux du territoire concerné.

² L'autorité fixe un délai de 60 jours pour que les intéressés puissent prendre position.

Art. 10 Consultation

¹ Toute personne concernée par la déclaration de force obligatoire générale envisagée peut prendre position par écrit dans le délai imparti.

² Avant de déclarer 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.

³ Avant de déclarer la force obligatoire générale, l'autorité cantonale compétente consulte les organisations 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 Déclaration, notification et publication

¹ Lorsque l'autorité compétente estime que les conditions de la déclaration de force obligatoire générale sont remplies, elle détermine le champ d'application à raison du lieu et de la matière. Elle fixe la date d'entrée en vigueur et la durée de la déclaration de force obligatoire.

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

³ Les déclarations de force obligatoire générale émanant du Conseil fédéral et les dispositions de contrats-cadres déclarées de force obligatoire sont publiées intégralement dans la Feuille fédérale. La parution doit être signalée dans les feuilles, organes et journaux conformément à l'article 9.

⁴ Les déclarations cantonales de force obligatoire générale et les dispositions d'un contrat-cadre déclarées de force obligatoire générale sont, après leur approbation, publiées intégralement dans la feuille officielle du canton concerné. La parution doit être signalée dans les organes et journaux conformément à l'article 9.

Art. 12 Approbation des déclarations cantonales de force obligatoire générale

¹ 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'administration¹⁾ s'appliquent à la procédure.

² L'approbation est donnée lorsque les conditions de la déclaration de force obligatoire générale sont remplies et que la procédure a été menée régulièrement.

³ La décision d'approbation est notifiée par écrit au canton et aux parties contractantes; elle est dûment motivée.

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

¹⁾ RS 172.010

Art. 13 Frais

¹ Les frais liés à la publication de la requête et à celle de la décision ainsi que les autres frais éventuels sont à la charge des parties contractantes, qui en répondent solidairement.

² Une fois la procédure close, l'autorité compétente répartit les frais entre les parties contractantes. Les décisions sur les frais entrées en force sont assimilées aux jugements exécutoires des tribunaux au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite¹⁾.

Art. 14 Abrogation et caducité

¹ La déclaration de force obligatoire générale est abrogée par l'autorité compétente:

- a. sur requête de toutes les parties contractantes;
- b. d'office lorsque les conditions de 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.

² La déclaration de force obligatoire générale devient caduque:

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

³ L'article 11, 2^e, 3^e et 4^e alinéas, s'applique par analogie à l'abrogation et à la caducité de la déclaration de force obligatoire générale.

Art. 15 Modification

Les articles 6 à 14 sont applicables par analogie lorsque:

- a. des dispositions déclarées de 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 déclaration de force obligatoire générale est partiellement abrogée.

Section 3: Dispositions finales

Art. 16 Exécution

Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution.

Art. 17 Modification du droit en vigueur

La loi fédérale d'organisation judiciaire²⁾ est modifiée comme suit:

¹⁾ RS 281.1

²⁾ RS 173.110

Art. 99, let. a^{bis}

...¹⁾

Art. 18 Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Date de l'entrée en vigueur: 1^{er} mars 1996²⁾

¹⁾ Texte inséré dans ladite loi.

²⁾ ACF du 31 janv. 1996 (RO **1996** 755)