

CH_VB du 23 juin 1995 vom 23. Juni 1995

Bundesverwaltung, 1995-06-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_du_23_juin_1995

FR: CH_VB du 23 juin 1995 du 23 juin 1995

IT: CH_VB du 23 juin 1995 del 23 giugno 1995

Erwägungen

E. 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.

E. 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.

E. 3

Le contrat-cadre ne peut cependant déroger aux articles suivants du code des obligations¹: a. 2661 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, 1er, 4e et 5e alinéas, et 273«, 1er alinéa (protection contre les résiliations abusives); e. 274 à 274g (autorités et procédure).

E. 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, 2e al, CO); b. ne peut restreindre le droit du locataire de demander une diminution du loyer (art. 270«) ou de contester une majoration de loyer (art. 270o).

E. 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. ') RS 220 541

Contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration 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. 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 organisa-

542 Contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale lions 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

E. 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 la de la loi sur l'organisation de l'administration ^ s'appliquent à la procédure. '> RS 172.010 543

Contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale 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. 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 com- pétente: 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, 2e, 3e et 4e 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. ') RS 281.1 544

Contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale Section 3: Dispositions finales Art. 16 Exécution Le Conseil fédéral édicté les dispositions d'exécution. Art. 17 Modification du droit en vigueur La loi fédérale d'organisation judiciaire¹) est modifiée comme suit: Art. 99, let. abis Le recours de droit administratif n'est pas recevable contre: abls. Des décisions relatives à la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres de baux à loyer. 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. Conseil national, 23 juin 1995 Le président: Claude Frey Le secrétaire: Duvillard Conseil des Etats, 23 juin 1995 Le président: Kùchler Le secrétaire: Lanz Date de publication: 4 juillet 1995) Délai référendaire: 2 octobre 1995 N36261 ') RS 173.110 2> FF 1995 III 540 545

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995 In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 1995 Année Anno Band 3 Volume Volume Heft 26 Cahier Numero Geschäftsnummer --- Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum 04.07.1995 Date Data Seite 540-545 Page Pagina Ref. No

E. 10

108 272 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.