

REQUETE AU CONSEIL FEDERAL

Lausanne, le 15 janvier 2014

Monsieur le Président de la Confédération,
Mesdames et Messieurs les Conseillers fédéraux,

Vous trouverez, en annexe, le contrat-cadre du 18 décembre 2000, en français et en allemand, modifié le 1^{er} janvier 2007 pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi sur le partenariat enregistré (Lpart), contresigné par nos trois organisations.

Par les présentes, nous demandons que ce contrat-cadre, déclaré de force obligatoire une première fois par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001, une seconde fois par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, fasse l'objet d'un renouvellement de déclaration de force obligatoire générale pour une durée de six ans échéant au 30 juin 2020, renouvelable de six ans en six ans, sauf dénonciation par l'une ou par l'autre des parties.

1. Le territoire concerné par le contrat-cadre est celui des cantons de Fribourg (soit la totalité de ce canton), Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi que celui des sept districts du Bas Valais. Il existe une frontière linguistique politique et administrative dans le canton du Valais. Par ailleurs, la FRI et l'USPI, contrairement à l'ASLOCA, ne sont pas implantées en Haut-Valais. En revanche, la situation est différente dans le canton de Fribourg où il n'existe pas de frontière linguistique précise. Par ailleurs, toutes les organisations signataires sont implantées sur l'ensemble du territoire fribourgeois.

Le contrat-cadre n'est pas applicable au Jura-Bernois et à Bienne, car les organisations de bailleurs, signataires du contrat-cadre, n'y sont pas implantées.

2. Le présent contrat-cadre englobe des dérogations au droit impératif du Code des obligations (CO) qui ont été autorisées par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001 (article 2 alinéa 6 et article 9 alinéa 2 du contrat-cadre).
3. Les organisations signataires produisent en annexe leurs statuts (art. 3, al. 2, lettre a) LCCBL) et démontrent ainsi qu'elles défendent à titre principal les intérêts des bailleurs ou des locataires du territoire concerné.
4. En ce qui concerne la représentativité des organisations soussignées (art. 3, al. 2 lettre b LCCBL), nous relevons ce qui suit.

Pour la Fédération romande immobilière :

Fribourg : La Chambre fribourgeoise de l'immobilier - Immobilien-Kammer Freiburg (CFI-IKF) est la section locale de la FRI. La quasi-totalité des régies du canton sont membres de la CFI-IKF et utilisent le formulaire édicté par leur organisation immobilière. Cela signifie que ce formulaire de la CFI-IKF est utilisé pour le 90 % environ des contrats de baux de logements dans le canton de Fribourg.

Vaud : A fin septembre 2013, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) regroupe plus de 11'500 membres Individuels et plus de 250 membres professionnels. Le nombre d'Immeubles affiliés s'élève à fin 2013 à près de 20'000. Le nombre d'Immeubles locatifs qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE s'élève à environ 14'000. Si, par hypothèse très prudente, chaque Immeuble contient 6 logements, cela représente 84'000 logements locatifs, soit plus de 40 % des logements locatifs recensés en 2011 (OFS / 205'046 logements occupés par des locataires ou des sous-locataires).

Neuchâtel : La Chambre immobilière neuchâteloise (CIN) regroupe 2'636 membres individuels, dont chacun est propriétaire d'au moins un immeuble. Le nombre d'immeubles affiliés qui comporte plus de deux logements s'élèvent à 1'977. Si, de manière extrêmement prudente, chaque immeuble abrite en moyenne 6 appartements, cela représente 11'862 logements. En mettant ce chiffre en rapport avec le nombre total de 90'353 logements au 31 décembre 2012 (cf. Office fédéral de la statistique), la représentativité de la CIN se situe à plus de 13%.

La CIN vend en moyenne 13'000 formulaires de baux par an, ce qui correspond à la conclusion de 6'500 contrats.

Valais : La Chambre immobilière du Valais (CIV) regroupe 1'796 membres, dont 224 membres professionnels. La situation est très particulière en Valais du fait du très grand nombre de résidences secondaires incluses dans la statistique des logements ainsi que du fort pourcentage de propriétaires (env. 60 %). Les données manquent pour déterminer avec précision la représentativité de la CIV. Celle-ci regroupe toutefois la plupart des régies actives dans le canton.

Jura : L'Association jurassienne des propriétaires fonciers (AJPF) compte 257 membres dont 240 possèdent des immeubles locatifs. La statistique officielle indique la présence de 29'000 logements dans le canton. Toutefois, le taux de propriétaires étant important (50 %), les logements voués à la location atteignent environ 11'600 unités. Si l'on considère en étant prudent, que les immeubles affiliés à l'AJPF, qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE, contiennent 6 logements, cela représente 1'440 logements locatifs, soit plus de 10 % des logements voués à la location recensés dans le canton en 1990.

Pour l'USPI Suisse :

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) a été fondée en 1943. Il s'agit d'une association sans but lucratif qui regroupe les associations de professionnels de l'immobilier des six cantons romands, soit les USPI Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Valais et Vaud. L'USPI Suisse réunit, à travers ses associations cantonales, environ 400 membres (y compris les succursales), soit plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans la gérance, le courtage, la promotion et l'expertise. En effet, les USPI Genève et Vaud regroupent principalement des entreprises qui peuvent employer plusieurs centaines de collaborateurs chacune.

L'USPI Genève regroupe 44 membres, ce qui représente 1'450 professionnels de l'immobilier et plus de 3,5 milliards d'état locatif géré (au 31 décembre 2009). L'USPI Vaud regroupe 81 membres, ce qui représente 2'000 professionnels de l'immobilier pour près de trois milliards de loyers gérés (au 31 décembre 2011). L'USPI Fribourg réunit 70 membres, à titre individuel. Quant à l'USPI Valais, celle-ci regroupe 91 membres, à titre individuel, et l'USPI Neuchâtel 77. Ainsi, l'USPI Suisse est l'association professionnelle la plus représentative des professionnels de l'immobilier en Suisse romande.

Enfin, l'USPI Suisse regroupe également la Chambre suisse d'experts en estimation immobilière (CEI) et la Chambre suisse des diplômés de l'immobilier (ARCID). Ainsi, l'USPI Suisse regroupe quelque 800 experts en estimation immobilière qui sont répartis dans toute la Suisse, y compris le Tessin. L'ARCID regroupe quelque 250 titulaires de brevets et de diplômes fédéraux liés à l'immobilier.

Pour l'ASLOCA Romande :

L'ASLOCA Romande et ses sections locales et cantonales représentent au 1^{er} novembre 2013 :

Fribourg :	6'200	locataires
Vaud :	41'819	locataires
Neuchâtel:	9'038	locataires
Genève :	29'464	locataires
Jura :	1'375	locataires
Valais :	2'460	locataires

Il est donc manifeste que l'ASLOCA-romande représente bien plus que 5 % des locataires du territoire concerné.

Quant aux associations immobilières signataires, elles représentent la quasi-totalité des agents immobiliers de Suisse romande, ainsi que de nombreux bailleurs individuels. Leur représentativité est donc manifeste, si l'on sait qu'en Suisse romande, l'immense majorité des logements loués est gérée par des agences immobilières.

Les Indications données ci-dessus permettent d'admettre que les organisations signataires sont manifestement représentatives au sens de la LCCBL.

5. En ce qui concerne la condition posée par l'art. 6, lettre c) LCCBL, nous exposons ce qui suit.

Les dispositions du contrat-cadre ci-joint ne régissent pas le problème de la fixation du montant du loyer, ni celui des congés donnés pour l'échéance des baux par le bailleur, qui sont des problèmes les plus conflictuels. Néanmoins, le contrat-cadre régleme plusieurs situations locatives qui se présentent constamment dans les relations entre locataires et bailleurs; il est donc important que ce contrat-cadre, qui représente un précieux consensus entre les organisations de locataires et de bailleurs en Suisse romande, fasse l'objet d'un renouvellement de déclaration de force obligatoire générale.

6. Les frais de la procédure sont à répartir moyennant 1/3 à la charge de chacune des organisations signataires, représentant les deux parties.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Confédération, Mesdames et Messieurs les Conseillers fédéraux, les assurances de notre haute considération.

Partie "bailleurs" :

FRI, Fédération romande immobilière, association romande des propriétaires

Edouard Duc, président :

Olivier Feller, secrétaire général :

USPI Suisse, Union suisse des professionnels de l'immobilier

Hugues Hiltpold, président :

Frédéric Dovat, secrétaire général :

Partie "locataires" :

ASLOCA, Association suisse des locataires, fédération romande

Anne Baehler Bech, présidente :

Carlo Sommaruga, secrétaire général :