

# Référendum sur la gratuité du Tribunal des baux



**Maurice Klunge**

Président de Domicim - Groupe MK

Pourquoi les locataires ont aussi intérêt à voter « oui »

Pour rappel

**Demander une participation financière aux locataires déposant une requête devant le Tribunal des baux :** telle est la proposition du centre-droite, adoptée en décembre dernier par le Grand Conseil. Alors que cette solution paraissait comme un bon compromis, elle est remise en question par la gauche et l'Asloca qui ont lancé un référendum.

Conscient du caractère particulier que revêtent les litiges liés au logement, il a en effet été décidé que seule la moitié des frais de justice serait à la charge du requérant. En cas de gain de cause, celui-ci ne paie évidemment rien. C'est donc uniquement le principe de la gratuité générale et totale du Tribunal des baux qui est remis en question. Nous revenons ici sur les enjeux de cette votation.

## Gratuité totale et générale : quelles conséquences pour les locataires?

Cette participation financière du requérant a **un seul et unique objectif : dissuader les recours systématiques.** La gratuité totale et générale fait appel d'air : des causes bénignes ou perdues d'avance sont portées devant le tribunal, juste parce que « c'est gratuit ». Une attitude coûteuse, aussi bien sur le plan financier pour les contribuables, qu'en termes d'efficacité de la justice : les dossiers s'empilent et les locataires requérants attendent des mois pour voir traiter leur affaire.

Cette situation n'est dans l'intérêt de personne. Et surtout pas des locataires qui ont une affaire importante à régler et qui ont besoin d'un tribunal fonctionnant avec efficacité et rapidité.

## Privilégier le dialogue

L'expérience nous a enseigné qu'un recours immédiat à la justice ne crée pas des conditions favorables à la recherche d'un compromis constructif entre locataire et propriétaire. La radicalisation des positions, la rupture du dialogue et le gel des négociations ont peu de chance de déboucher sur une solution constructive et font évidemment monter la tension entre les parties. Cette situation pénible peut durer plus de six mois en raison des délais de traitement des dossiers par le Tribunal des baux.

**Chez Domicim®, nous veillons à entretenir un climat de confiance avec nos locataires.** Nous nous faisons un point d'honneur à ce qu'en cas de problème votre premier réflexe soit de pousser la porte de votre

agence et de vous référer à votre régisseur, avant d'entreprendre toute autre action. Discuter ouvertement avec sa régie, partager les points de vue pour trouver un terrain d'entente et élaborer ensemble une solution satisfaisante pour toutes les parties : voilà comment se règle la majorité des différends entre locataires et propriétaires.

## Le Tribunal des baux : une étape ultime

Si aucune issue satisfaisante n'est trouvée, **il existe une première instance de recours, totalement gratuite : la Commission de conciliation.** Lors d'une audience sous l'égide du préfet de district, chaque partie est invitée à produire les pièces permettant d'apprécier le litige. Le but est de parvenir à un accord à l'amiable, validé par l'autorité. Cette procédure offre l'avantage d'être rapide puisque l'audience doit avoir lieu dans les quarante jours qui suivent le dépôt de la requête.

En principe, ce n'est qu'au terme de tout ce processus que devrait intervenir une requête devant le Tribunal des baux. Celui-ci conserve toute sa pertinence dans le cas de différends majeurs, lorsqu'aucune issue n'a pu être trouvée, ni par une négociation directe entre locataire et propriétaire, ni en Commission de conciliation. Nous devons faire en sorte qu'il reste cette étape ultime, dont la compétence est de traiter les dossiers les plus difficiles.

**On l'aura compris : accepter la fin de la gratuité générale et totale du Tribunal des baux ne remet pas en cause le bien-fondé de cette institution et ne porte pas atteinte aux droits des locataires.**

« 3 bonnes raisons de voter « oui » au référendum sur la gratuité du Tribunal des Baux »

- Voter « oui », c'est simplement opter pour une justice plus équitable.
- Voter « oui », c'est aussi soulager les contribuables que nous sommes tous.
- Voter « oui », c'est rendre une justice plus rapide et plus efficace.

**Rendez-vous en septembre prochain !**

Retrouvez toutes nos  
offres ventes et locations  
sur notre site internet  
[www.domicim.ch](http://www.domicim.ch)

## Devenir propriétaire ?

Domicim® vous propose une sélection  
de son offre immobilière !



**Froideville** CHF 490'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 1'200.-/mois  
A 15 min. de Lausanne, dans charmant petit immeuble  
villageois, bel appartement de 5.5 pièces, env. 113 m².  
Séjour avec cheminée, 4 chambres, jardin indépendant,  
1 place parc extérieure.  
Domicim Lausanne : 021 213 70 40



**Nyon** CHF 1'200'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 2'950.-/mois  
Lumineux duplex de 4.5 pces avec une terrasse de  
plus de 40 m². À 5 minutes à pied de la gare et de  
TOUTES les commodités. Piscine intérieure et sauna  
dans la résidence. Place de parc intérieure.  
Domicim Nyon : 022 994 20 80



**Aubonne** CHF 1'550'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 3'800.-/mois  
Dans un immeuble "classé" du vieux bourg d'Aubonne,  
magnifique duplex atypique de 4.5 pces (165 m²).  
Hauts plafonds, poutres apparentes, terrasse, vue sur  
le lac et les toits: cachet et charme incomparables.  
Domicim Morges : 021 804 70 80



**Villars-Burquin** CHF 1'600'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 3'920.-/mois  
Magnifique ferme de 8,5 pièces, surface habitable de  
350 m² et grand volume. Parcelle de 2'897 m² en zone  
villas, (possibilité de fractionner). Tout l'intérieur a été  
rénové entre 2007 et 2009 avec goût.  
Domicim Yverdon : 024 423 40 85



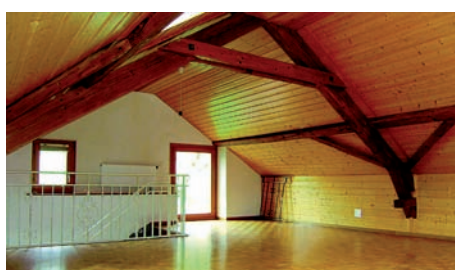
**Le Mont-Pèlerin** CHF 650'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 1'592.-/mois  
Appartement lumineux de 4.5 pièces d'env. 100m²  
situé en pleine verdure offrant une vue panoramique  
sur tout le lac Léman, situé à 100m du funiculaire re-  
liant le centre de Vevey en 11 minutes. Parc en sus.  
Domicim Vevey : 021 925 00 60



**Roche** dès CHF 440'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 1'100.-/mois  
Appartements neufs de 4 pièces dès 91m² avec balcon  
ou jardin-terrasse situés dans la commune de Roche à  
l'extrémité Est du Lac Léman dans une petite  
résidence. + 1 place de parc intérieure en sus.  
Domicim Montreux : 021 966 89 51



**Monthey** Fr. 490'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 1'200.-/mois  
Appartement de 4,5 pièces au rez avec terrasse et jar-  
din, 120 m², grand séjour avec cuisine ouverte.  
Construction de 2005. 2 places de parcs incluses  
Domicim Monthey : 024 473 62 00



**Charmey** CHF 410'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 1'000.-/mois  
Située à la sortie de Charmey en direction du Jaun,  
cette maison de 3 pièces (70 m²) a été rénovée en  
1996. Ces pièces principales offrent de beaux espaces  
et sa proximité avec les commodités est idéale.  
Domicim Bulle : 026 913 00 20



**Le Bouveret** CHF 400'000.-  
Devenez propriétaire dès env. CHF 980.-/mois  
Appartement de 2 pièces, 70 m² habitables, hall d'en-  
trée, cuisine ouverte, grand séjour avec accès à un  
grand balcon de 16m², située à la Marina du Bouveret.  
1 place de parc incluse.  
Domicim Monthey : 024 473 62 00

### Base de calcul utilisée pour l'estimation des coûts mensuels :

- Coûts mensuels basés sur un taux fixe + amortissement.
- Charges PPE en sus.
- Fonds propres 20% (cash et/ou LPP).
- Frais d'achat inclus.

Pour toutes questions relatives à ces offres immobilières ou à votre  
financement, l'agence Domicim de votre région se tient à votre entière  
disposition.