



Prise de position

15.3669 - Motion Schneider Schüttel Ursula

Améliorer la protection contre les congés signifiés notamment aux personnes âgées et aux familles.

(déposée le 18 juin 2015 au Conseil national).

1. Enjeux

Améliorer la protection contre les congés des locataires se trouvant dans une situation particulière (santé, vieillesse, handicap, familles avec enfants, etc.) en ce sens que la résiliation ne serait dorénavant admise que pour des raisons importantes et que la durée de la prolongation octroyée, dans pareilles situations, serait égale à huit ans (2 x 4 ans).

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse rejettent cette motion.

3. Motifs

Le droit du bail est extrêmement protecteur envers le locataire auquel est notifiée une résiliation de bail. Outre les cas de nullité dans lesquels le formalisme n'est pas respecté - absence de formule officielle -, notre législation sanctionne d'annulation les résiliations contraires aux règles de la bonne foi, ainsi que celles adressées dans des situations particulières. Font notamment partie de cette seconde catégorie les résiliations notifiées par repréailles, en cours de procédure judiciaire ou dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure perdue, en tout ou partie, par le bailleur.

En outre, en cas de validation du congé, le locataire est fondé à solliciter une prolongation maximale de 4 ans, lorsque la résiliation le met dans une situation financière, familiale ou personnelle pénible, sans que les intérêts du bailleur ne le justifient.

Vouloir ajouter une couche à ce mille-feuille protecteur, en renforçant la protection d'une certaine classe de locataires, paraît disproportionné et contre-productif. Il s'ensuivrait une insécurité juridique dès lors que le cercle des bénéficiaires potentiels est très subjectif et variable au fil de la relation contractuelle.

Le constat est qu'un tel ajout dans notre législation conduirait inévitablement certains bailleurs à renoncer purement et simplement à conclure un contrat avec des locataires « *surprotégés* », susceptibles de rentrer dans ces catégories dites « *à risque* », notamment les familles et les personnes âgées ou souffrant de handicap.

La modification met enfin en place une nouvelle catégorie de congés présumés abusifs, à charge, pour le bailleur, de prouver le contraire par l'allégation d'importantes raisons, notion elle aussi éminemment subjective. Un renversement du fardeau de la preuve inadmissible.