

## 17.502 - Initiative parlementaire

### Protégeons nos aînés des résiliations de bail abusives

(déposée le 6 décembre 2017 au Conseil national par le conseiller national Carlo Sommaruga)

#### 1. Enjeux

L'initiative parlementaire vise à protéger davantage les aînés en cas de résiliation de leur contrat de bail, en subordonnant toute résiliation à un juste motif de la part du bailleur et en lui imposant un devoir de relocation.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de **ne pas donner suite** à l'initiative.

#### 3. Motifs

Le code des obligations permet les résiliations du contrat de bail tout en protégeant fortement les locataires contre d'éventuels abus.

Ainsi, tout congé est nul et sans effet si un problème de formalisme est patent. En outre, la loi permet au locataire d'obtenir l'annulation d'un congé lorsque celui-ci est contraire aux règles de la bonne foi ou disproportionné. Par ailleurs, la loi énumère des situations dans lesquelles un congé est annulé. Il en est ainsi, notamment, des situations de congé représailles, de congé pression, de congé notifié pendant une procédure en cours ou durant les trois ans suivant une procédure perdue, en tout ou partie, par le bailleur. A cela s'ajoutent les possibilités de prolongation pouvant aller, selon les circonstances et la situation du locataire - notamment son âge -, jusqu'à quatre ans.

La présente initiative parlementaire modifie en profondeur la philosophie de notre législation, en présupposant que le congé est par principe abusif, à moins que le bailleur puisse justifier d'un juste motif de résiliation. Un tel renversement est inadmissible et contraire aux principes constitutionnels de lutte contre les abus en matière de résiliation.

L'initiative ouvre la voie à une insécurité juridique programmée :

- Elle prévoit une protection particulière en faveur des aînés. Il paraît inimaginable sur le plan du droit de protéger une frange de la population par rapport à une autre. Un aîné mérite-t-il une protection accrue par rapport aux jeunes, aux chômeurs, aux invalides, aux familles monoparentales ?
- Elle oblige le bailleur à disposer d'un juste motif de résiliation - notion éminemment subjective - alors que la cadre juridique actuel implique, judicieusement, que seuls les abus sont sanctionnés.
- Elle oblige le bailleur à proposer une solution de relogement comparable, ce qui constitue une exigence irréaliste pour la majorité des bailleurs.

Par ailleurs, cette initiative pourrait inciter certains propriétaires à ne pas louer à des aînés ou à des personnes proches de la retraite en raison de la rigidité de la loi, ce qui raterait clairement sa cible.