

21.316 – Initiative déposée par un canton

En faveur d'une mesure de prolongation du délai en cas de demeure du locataire pour défaut de paiement

(déposée par le canton de Genève le 27 mai 2021)

1. Enjeux

L'initiative demande au Parlement de faire passer de 30 à 90 jours le délai dans lequel le locataire qui ne s'est pas acquitté de loyers échus pendant une période durant laquelle des mesures ont été appliquées par une autorité publique pour lutter contre la pandémie de Covid-19 doit les payer s'il veut éviter de s'exposer à la résiliation de son contrat de bail par le bailleur.

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 27 mars 2020, le Conseil fédéral a adopté l'ordonnance sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme (ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme). Cette ordonnance est entrée en vigueur le 28 mars 2020. Sa durée de validité était limitée au 31 mai 2020.

Pour l'essentiel, cette ordonnance a fait passer de 30 à 90 jours le délai dans lequel le locataire qui ne s'est pas acquitté de son loyer doit le payer s'il veut éviter de s'exposer à la résiliation de son contrat de bail par le bailleur. Cette mesure d'urgence a procuré une période de répit aux locataires qui ont peiné à s'acquitter de leurs loyers du fait de la crise sanitaire. Soucieuse d'équité, la FRI et l'USPI Suisse ne s'étaient pas opposées à cette mesure.

Depuis lors, la situation politique a évolué à plusieurs égards.

Tout d'abord, le Conseil des Etats a refusé, le 6 mai 2020, la motion 20.3158 demandant de prolonger la durée de validité de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme.

Ensuite, pendant la session d'automne 2020, le Parlement a adopté la loi Covid-19 qui prévoit toute une série de mesures en faveur des entreprises et des commerces affectés par les mesures prises par les autorités pour lutter contre la propagation du Covid-19. C'est dans ce cadre qu'ont notamment été mises en place les mesures pour les cas de rigueur. Ces mesures ont par la suite été régulièrement affinées de manière à répondre le mieux possible aux besoins des acteurs économiques.

Enfin, pendant la session de printemps 2021, le Parlement a refusé d'ancrer dans une révision de la loi Covid-19 la prolongation de 30 à 90 jours du délai dans lequel le locataire qui ne s'est pas acquitté de son loyer doit le payer s'il veut éviter de s'exposer à la résiliation de son contrat de bail par le bailleur.

En clair, la proposition contenue dans l'initiative du canton de Genève a déjà été tranchée par le Parlement à deux reprises. En outre, il est aujourd'hui admis que les bailleurs ne sont pas davantage responsables de la crise sanitaire que les locataires. Il n'y a dès lors pas lieu de modifier les règles de droit privé qui régissent la relation entre les locataires et les bailleurs.