

21.490 - Initiative parlementaire

Droit du bail. Suspension des délais de contestation de congé ou de demande de prolongation de bail

(déposée le 30 septembre 2021 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

Le but de l'initiative parlementaire est de suspendre les délais de contestation de congé, de demande de prolongation de bail et de contestation d'une augmentation de loyer ou autre prétention unilatérale du bailleur durant les périodes dites de « fêtes ».

2. Propositions 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

L'article 145 du Code de procédure civile (CPC) indique que les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne s'appliquent pas pendant des périodes déterminées. Ce système de suspension des délais ne s'applique ni à la procédure de conciliation ni à la procédure sommaire.

Ainsi, la suspension pendant les fêtes s'applique lorsque, à la suite d'une proposition de jugement, une des parties au bail sollicite, dans un délai de 20 jours, une autorisation de procéder ou saisit le Tribunal des baux, dans un délai de 30 jours, à la suite de la réception d'une autorisation de procéder. Elle ne s'applique en revanche pas aux éventuels stades précédant l'ouverture d'une procédure ni au délai pour ouvrir une action judiciaire.

La présente initiative parlementaire propose une brèche dans le Code des obligations (CO), en y instaurant le système des fêtes institué en procédure civile. Or, un délai fixé par le droit matériel n'est jamais suspendu par les fêtes. Instaurer des fêtes pour certains délais matériels du droit du bail seulement est incohérent et met en péril l'unité du droit privé. Imaginerait-on que le système des fêtes s'applique désormais, par exemple, aux délais de prescription en matière d'enrichissement illégitime ?

Cette initiative institue en outre une certaine inégalité de traitement entre les parties au contrat de bail. Pourquoi la suspension de délai ne s'appliquerait-elle pas en cas de demande de baisse de loyer du locataire lorsque la demande est faite, par exemple, entre le 15 juillet et le 15 août ? Ou que le délai de réponse de 30 jours incombant au bailleur tombe précisément durant cette période ?

Enfin, cette règle de suspension des délais, instaurée en matière de droit du bail, se révélerait d'une complexité inouïe pour les parties au bail qui ne sont pas tous, loin s'en faut, des spécialistes de la computation des délais.