

## 20.4031 - Motion

### Pour une prolongation de la protection des locataires de longue date contre les congés

(déposée le 21 septembre 2020 au Conseil national par le conseiller national Mustafa Atisi)

#### 1. Enjeux

La motion a pour but d'établir des distinctions en matière de délais de congé en prolongeant ce délai dans le cas de locataires de longue date.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

#### 3. Motifs

En matière de préavis de résiliation, le Code des obligations (CO) fait actuellement une distinction entre les baux d'habitation et les baux commerciaux. Ainsi, en matière commerciale, le préavis minimum est fixé à six mois, alors que préavis minimum est de trois mois en matière d'habitation.

Cette distinction se justifie dès lors que la recherche de locaux commerciaux révèle très souvent une situation fort complexe et la prise en compte de nombreux paramètres.

La présente motion propose de prévoir des préavis distincts en fonction de l'ancienneté de la relation contractuelle. Qu'entend-on par la notion de « *locataire de longue date* » ? Il n'est pas souhaitable de catégoriser les locataires en fonction de leur ancienneté dans les locaux loués.

Il convient de noter que lorsqu'ils voient leur bail résilié, les locataires peuvent s'adresser, dans les 30 jours, à l'autorité de conciliation pour solliciter une prolongation de leur bail. La durée de cette prolongation fait l'objet d'une pesée des intérêts en présence, au sens de l'article 272, alinéa 2, CO, laquelle dépend notamment de la durée du bail (litt. b).

La législation actuelle accorde dès lors une importance certaine à la durée du bail mais le juge est tenu de prendre en compte tous les intérêts, souvent divergents, des parties au bail. Le fait de vouloir remplacer le système actuel - souple et pragmatique - par un système rigide et déconnecté des intérêts en présence est une fort mauvaise idée.