

20.419 – Initiative parlementaire Délai d'épreuve en cas de défaut de paiement

(déposée le 5 mai 2020 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'initiative propose d'ajouter un alinéa à l'article 257d CO, relatif à la procédure de résiliation extraordinaire pour non-paiement de loyer, afin d'accorder un délai d'épreuve de six mois au locataire qui aurait payé l'arriéré de loyer et frais accessoires dans les deux mois dès la résiliation du bail.

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 parlementaire.

3. Motifs

La procédure de résiliation d'un bail pour retard dans le paiement de loyers est très codifiée.

Elle oblige le bailleur à adresser au locataire une lettre comminatoire indiquant précisément le montant des loyers en retard, un délai de trente jours pour payer l'arriéré, sous menace de résiliation du bail. En situation de non-paiement complet de l'arriéré, le bailleur est fondé à résilier le bail, par formule officielle, en respectant un délai de trente jours pour la fin d'un mois.

Permettre au locataire d'éviter la résiliation, valablement notifiée, en payant l'arriéré dans un délai de deux mois dès la notification de la résiliation remet en cause les délais énoncés ci-dessus. Ce serait introduire dans le code des obligations un délai effectif de nonante jours pour honorer un retard de loyer parfois conséquent.

Un exemple est nécessaire pour comprendre cette « usine à gaz » !

Une lettre comminatoire évoque un retard de paiement de deux loyers mensuels (janvier et février 2021) de Fr. 1'000.- chacun. Aucun montant n'est, par hypothèse, payé par le locataire dans le délai de 30 jours, ce qui implique la résiliation du bail, le 15 mars 2021, avec effet au 30 avril 2021. Le locataire bénéficierait alors d'un délai supplémentaire de 2 mois, échéant le 15 mai 2021, pour payer, le montant de Fr. 2'000.-. A cette condition, le bailleur devrait tolérer l'occupation des locaux par le locataire durant six mois, dès l'échéance du bail, soit jusqu'au 31 octobre 2021, si les loyers en cours - mars à octobre - sont payés régulièrement, par mois d'avance. Au-delà des six mois, la résiliation du bail devient caduque, le bailleur devant renoncer à la résiliation.

Cette initiative est, par certains aspects, contraires aux intérêts des locataires eux-mêmes. Il n'y a qu'à imaginer un locataire qui ne contesterait pas la résiliation ou n'invoquerait pas une possible compensation, étant certain, à tort, de pouvoir payer l'arriéré dans un délai de deux mois, à compter de la résiliation.

Cette initiative porte en elle le germe d'innombrables difficultés. Quand le bailleur peut-il initier la procédure d'expulsion ? Que faut-il entendre par « s'acquitter régulièrement » de son loyer ? Un locataire ayant obtenu un sursis de six mois, pourrait-il faire l'objet d'une procédure d'expulsion au cas où les loyers « post lettre comminatoire » ne seraient pas payés par mois d'avance, mais le deux ou le trois du mois ? Comment qualifier la relation juridique entre parties durant le délai d'épreuve de six mois ? Qui constaterait la caducité de la résiliation ?

L'expérience montre qu'en cas de crise économique, telle que celle actuellement observée, les bailleurs de ce pays sont enclins à proposer à leurs locataires des arrangements visant à réduire, en tout ou partie, un, voire plusieurs loyers. Des reports de paiements sont aussi à l'ordre du jour. Vouloir laisser aux locataires une « *fenêtre de respiration* » de quelques mois pour qu'ils doivent, au final, restituer les locaux avec un dette de loyer insupportable, tant pour eux-mêmes que pour les bailleurs constitue, assurément, une fausse bonne idée.

Enfin, la procédure proposée est à ce point complexe, au niveau des délais, qu'elle va générer des actions judiciaires dont l'irrecevabilité ne pourra qu'être constatée et qui vont encombrer inutilement les autorités de conciliation, voire les tribunaux.