

22.309 – Initiative déposée par un canton

Pour limiter le droit des bailleurs de résilier le contrat de bail dans le cas de personnes âgées de plus de 65 ans

(déposée par le canton de Genève le 23 mai 2022)

1. Enjeux

L'initiative demande au Parlement de modifier le Code des obligations en ce sens qu'il soit dorénavant interdit de résilier le bail d'un locataire âgé de plus de 65 ans lorsque cette résiliation est notifiée dans le seul but d'augmenter le loyer.

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

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

3. Motifs

Sur un plan général, les locataires sont très bien protégés en situation de résiliation de leur bail, au-delà du formalisme prescrit. Un congé est ainsi susceptible d'annulation lorsqu'il est contraire aux règles de la bonne foi ou notifié dans un certain nombre de situations (congé repréailles, congé pression, congé notifié pendant une procédure ou dans les trois ans qui suivent une procédure, etc.). En cas de validation du congé, se pose alors la question d'une prolongation de la relation contractuelle, pouvant aller jusqu'à quatre ans, s'agissant d'un bail à loyer d'habitation.

Vouloir interdire purement et simplement toute résiliation pour une catégorie de la population - celle des locataires âgés de plus de 65 ans, en l'espèce - est exagéré et pourrait même produire des effets contraires au but recherché. A trop vouloir protéger, on risque de créer des inégalités de traitement.

Le congé économique, soit celui qui est notifié dans le seul but d'obtenir un loyer supérieur d'un futur locataire, est très « balisé » par la jurisprudence fédérale. Ainsi, le bailleur doit prouver, dans ce genre de situation, qu'il obtient d'un futur locataire un loyer, le cas échéant certes supérieur, mais restant dans les limites d'un rendement net admissible, voire dans celles des loyers du quartier et de la localité.

La problématique de la résiliation de baux d'appartement aux loyers très bas a interpellé jusqu'au Tribunal fédéral lui-même. Dans le but assumé de favoriser une hausse de loyer plutôt qu'une résiliation de bail, notre haute Cour a jugé qu'à titre exceptionnel, il était possible de notifier une hausse de loyer, en cours de bail, lorsque celui-ci n'a pas varié pendant une longue période - environ 10 ans - et qu'il ne procure plus un rendement suffisant au bailleur.