

22.4550 - Motion

Résiliation anticipée. Halte à des démarches inutiles

(motion déposée par le conseiller national Christian Dandrès le 16 décembre 2022)

1. Enjeux

L'enjeu de cette motion consiste à charger le Conseil fédéral de déposer un projet de loi pour permettre aux locataires, dans les cantons où sévit une pénurie de logements, de résilier leurs baux de manière anticipée sans être contraints de proposer un locataire de remplacement.

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

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

3. Motifs

Le droit du bail permet à une partie au bail - le locataire - de ne pas respecter son engagement contractuel quant à la durée du contrat. Il paraît en effet équitable de permettre au locataire de restituer les locaux hors échéances contractuelles, en cas de besoin.

En contrepartie, pour que la situation du bailleur soit protégée, le locataire sortant doit soumettre au bailleur le dossier d'au moins un locataire solvable susceptible de reprendre le bail aux mêmes conditions. Vouloir libérer systématiquement le locataire sortant sans qu'il ait à fournir au bailleur une candidature de remplacement revient à permettre à tout locataire de restituer ses locaux à n'importe quelle échéance et sans préavis.

En d'autres termes, cela reviendrait à lui permettre de ne pas respecter un engagement central de la relation de bail à loyer, celle de la durée du contrat. Cela est parfaitement inadmissible.

Au surplus, si le bailleur souhaite augmenter le loyer dans cette situation de restitution anticipée, il doit préalablement libérer le locataire sortant sans délai et chercher lui-même un nouveau locataire.

Enfin, il est absurde de ne prévoir cet allègement que dans les régions où sévit la pénurie, dès lors que ce sont précisément dans ces régions que les situations de restitution anticipée sont les plus rares.