

24.2038 – Pétition

Empêcher l'éviction et le déracinement des locataires sous couvert de rénovation

(pétition datée du 18 décembre 2024 déposée par les habitants des immeubles Sugus et d'autres citoyens)

1. Enjeux

La pétition demande que les locataires soient mieux protégés contre des résiliations de bail motivées par des travaux de rénovation permettant d'augmenter les rendements et que les projets d'assainissement énergétique soient menés de façon socialement responsable.

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

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

3. Motifs

Construits dans les années 1990, les immeubles « Sugus » localisés dans le Kreis 5 à Zurich avaient pour ambition d'offrir des logements abordables à des personnes aux revenus modestes, aux familles avec enfants et aux étrangers. A la suite d'un changement de propriétaire, un tiers des locataires des immeubles concernés a reçu une lettre de résiliation du bail imposant un départ dans les trois mois.

Même s'il s'agit d'un cas particulier, il convient de relever que la manière de procéder du bailleur concerné est pour le moins problématique sur les plans social, politique et probablement aussi juridique. Il s'agit d'un véritable contre-exemple de ce qu'il convient de faire dans le cadre d'un projet de rénovation.

Sur un plan général, relevons que le droit du bail actuel offre diverses mesures de protection aux locataires, tant sur le plan des congés que sur celui des loyers abusifs. Toute résiliation doit en effet être notifiée par formule officielle et une lettre d'accompagnement doit en indiquer le motif.

Le cas d'une résiliation notifiée pour mener à bien des travaux de rénovation / transformation a fait l'objet d'une jurisprudence foisonnante ces dernières années. Les travaux doivent être une réalité et leur ampleur doit être telle que la présence de locataires durant le chantier soit de nature à le rendre plus long, plus difficile à mener et, en définitive, plus coûteux. En outre, le projet ne doit pas être d'emblée voué à l'échec, à l'aune du droit public communal.

Si le bailleur passe ce premier écueil de la validation du congé, il doit encore prendre en compte la demande de prolongation de bail, dont la durée maximale est de quatre ans, s'agissant d'un bail d'habitation (six pour du commercial) selon le Code des obligations.

La protection des locataires est enfin assurée au moment de la mise en location du bien rénové, par les règles protectrices contre les loyers abusifs. A ce stade, le locataire peut en effet contester son loyer initial et remettre en cause la motivation indiquée par le bailleur pour justifier la hausse de loyer intervenue, par rapport au précédent locataire.