

25.4382 - Postulat

Des mesures en faveur des locataires vulnérables arrivant à la retraite ou victimes d'éviction lors d'opérations de démolition ou de rénovation

(déposé le 26 septembre 2025 devant le Conseil des Etats par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga)

1. Enjeux

L'enjeu de ce postulat consiste à formuler des propositions en faveur des locataires vulnérables lors de leur arrivée à la retraite ou victimes d'éviction lors d'opérations de démolition/reconstruction ou de rénovation d'immeubles collectifs.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter ce postulat.

3. Motifs

D'une manière générale, il est peu judicieux de vouloir inscrire dans la législation relative au droit du bail des mesures spécifiques en faveur de certaines catégories de locataires, en l'occurrence ceux arrivant à l'âge de la retraite, qui présentent en réalité des profils très divers.

En matière de protection des locataires contre les congés, les dispositions légales et l'application qui en est faite par les tribunaux sont déjà très restrictives. Outre les situations manifestes de résiliations abusives entraînant l'annulation des congés et ouvrant une protection de trois ans contre toute résiliation ordinaire, les locataires sont fondés à obtenir des prolongations, d'une durée pouvant aller jusqu'à quatre ans, tenant compte de leur situation spécifique.

Parmi les critères retenus dans la pesée des intérêts qui est faite, à l'occasion de la fixation d'une durée de prolongation, figurent la situation financière des locataires ainsi que les éventuelles difficultés objectives qu'ils pourraient rencontrer dans la recherche d'un nouveau logement.

Il est au surplus inconcevable de prévoir de nouvelles mesures de protection contre les congés en cas de travaux de démolition/reconstruction/rénovation d'immeubles au risque de retarder des chantiers nécessaires à la lutte contre la pénurie de logements.