

24.4371 - Motion

Pour que les rénovations ne soient pas un prétexte à des loyers abusifs

(déposée le 16 décembre 2024 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'enjeu de cette motion est de proposer des mesures visant à éviter les abus en matière de résiliation de bail notifiée en vue de l'exécution de travaux.

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

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

3. Motifs

La problématique de la résiliation d'un bail à loyer est extrêmement cadrée tant par la législation en vigueur que par la jurisprudence fédérale. La volonté constitutionnelle de lutte contre les congés abusifs est ainsi, à ce jour, parfaitement mise en œuvre.

Outre les cas de nullité (formalisme), d'annulabilité (bonne foi), voire d'inefficacité d'une résiliation, la loi permet aux locataires d'obtenir des prolongations pouvant aller jusqu'à quatre ans, s'agissant d'un bail d'habitation.

La résiliation notifiée dans le but d'exécuter des travaux dans les locaux loués fait l'objet d'une jurisprudence foisonnante. Ainsi, les travaux doivent constituer une réalité objective et être suffisamment important pour justifier le départ du locataire. La présence des locataires dans les locaux durant le chantier doit au surplus le rendre plus difficile à mener, plus long, voire plus coûteux.

La situation d'un locataire indiquant vouloir quitter les locaux au début du chantier pour réintégrer le bien loué est également prise en considération. Enfin, les augmentations de loyer consécutives aux travaux sont également strictement cadrées au chapitre de la protection du locataire contre les loyers abusifs.

Comme déjà indiqué lors du traitement du postulat Sommaruga (25.4382) du 26 septembre 2025, *« il est 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 »*.