

Prise de position sur le droit du bail

Projet « Résiliation pour besoin propre »

Octobre 2024

1. Plus grande organisation spécialisée de prestations au service des personnes âgées en Suisse, Pro Senectute soutient les seniors qui souhaitent continuer de vivre dans leur propre logement le plus longtemps possible. Or, selon elle, le projet « Résiliation pour besoin propre » fragilise la situation des plus vulnérables d'entre eux notamment.
2. Le droit en vigueur prévoit déjà une possibilité de résiliation pour besoin propre. Si le projet était adopté, les intérêts des propriétaires auraient une pondération plus forte que la situation personnelle des locataires, comme l'âge, l'état de santé ou la situation économique entre autres. Pro Senectute estime que la pratique actuelle tient compte de manière appropriée de la position des bailleurs et de la situation des personnes vulnérables. En conséquence, elle rejette ce projet.
3. Pro Senectute souligne en outre la nécessité de surveiller l'évolution des coûts dans le domaine du logement et de développer l'offre de logements et d'environnements adaptés aux personnes âgées.

Analyse du projet

L'Association suisse des locataires (ASLOCA) a lancé un référendum contre le projet « Modification du 29 septembre 2023 du code des obligations (droit du bail : résiliation pour besoin propre) (FF 2023 2291) », soumis au vote le 24 novembre prochain. Pour Pro Senectute, ce projet de modification fragilise la situation des personnes âgées vulnérables.

Projet soumis au vote

La modification visée du code des obligations (CO) fait suite à l'initiative parlementaire 18.475 « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ». Elle propose d'assouplir les conditions en vigueur, afin que les propriétaires de logements puissent faire valoir leur besoin propre. En cas de congé, elle prévoit en outre l'application d'une procédure sommaire, avec des délais garantissant que les litiges civils soient réglés en quelques mois au plus.

Législation en vigueur

Actuellement, en Suisse, les propriétaires ont déjà le droit de résilier un bail pour besoin propre. Pour ce faire, ils doivent respecter les points suivants :

- **Motif** : le propriétaire doit exposer de façon crédible qu'il souhaite utiliser lui-même l'immeuble ou que des membres de sa famille proche ou de son ménage personnel ont besoin de ce logement.
- **Résiliation formelle** : le propriétaire doit annoncer la résiliation par écrit à tous les locataires vivant dans le logement au moyen d'un formulaire de résiliation, et s'assurer de la bonne réception de ce courrier.
- **Délai de résiliation** : le propriétaire peut résilier le bail en observant un délai de congé de trois mois pour un terme fixé par l'usage local ou pour la fin d'une durée de location de trois mois.
- **Motif** : le propriétaire doit exposer en détail et motiver de façon crédible les raisons justifiant le besoin propre.
- **Contestation** : les locataires ont le droit de contester la résiliation, en particulier s'ils estiment que le besoin propre est anticipé et, par conséquent, abusif. Pour ce faire, ils peuvent s'adresser à une autorité de conciliation, qui évaluera si la résiliation est valable ou abusive. En l'absence d'abus, il faudra ensuite déterminer si les

Texte de l'initiative parlementaire



locataires se trouveraient confrontés à des conséquences pénibles et si une prolongation du délai de résiliation s'imposerait. Si la procédure de conciliation n'aboutit pas, locataires et propriétaires peuvent s'adresser au tribunal des baux.

Modification visée

Le projet soumis au vote résulte d'une motion qui, pour l'essentiel, exige d'accélérer la procédure lorsque le contrat de bail est résilié pour besoin propre. Il s'agit d'appliquer une procédure sommaire après réception de la résiliation formelle et des motifs justifiant cette dernière. En droit du bail, une telle procédure s'applique notamment lorsque le fait est incontesté ou qu'il peut être immédiatement prouvé, comme en cas de demeure du locataire ou lorsque celui-ci refuse de quitter le logement à l'échéance du bail. La procédure sommaire se déroule au tribunal des baux et garantit que les prétentions légales du bailleur seront rapidement satisfaites.

Le Conseil fédéral a estimé que ce projet portait atteinte à l'équilibre établi entre les intérêts des deux parties et s'est prononcé contre une modification des règles relatives au besoin propre. La législation actuelle concernant la résiliation du bail pour besoin propre prévoit déjà qu'un contrat de bail peut être résilié si le bailleur fait valoir un besoin urgent pour lui-même. Selon le Conseil fédéral, d'ailleurs, la statistique des procédures de conciliation ne semble pas indiquer qu'une modification soit nécessaire puisque, dans plus de la moitié des cas, les parties tombent d'accord lors la conciliation et le litige n'aboutit pas au tribunal.

Facteurs pouvant entraîner des conséquences pénibles en cas de résiliation d'un bail

Les autorités de conciliation et les tribunaux procèdent à une pesée des intérêts des deux parties lorsqu'ils évaluent la protection contre le congé et une éventuelle prolongation du délai. Les éventuelles difficultés que rencontreraient les locataires sont prises en considération en cas de congé, et en particulier la situation personnelle telle que l'âge, l'état de santé, la situation économique, la durée du contrat, la situation sur le marché du logement et les efforts à déployer pour trouver un nouveau logement.

Situation des personnes âgées sur le marché du logement

Les personnes âgées vulnérables peuvent faire valoir les motifs légitimes suivants :

- **Aspects financiers** : un déménagement coûte cher. Pour des personnes âgées ayant une faible marge de manœuvre financière, il peut être difficile de trouver un nouveau logement. Les loyers ont fortement augmenté ces dernières années : quitter un logement loué depuis de longues années se traduit souvent par des charges de loyer plus élevées.
- **Logement adapté aux personnes âgées** : bon nombre de personnes âgées ont besoin d'un logement sans obstacles, pour différentes raisons et dans diverses situations de vie. L'offre de logements adaptés dans un environnement possédant une infrastructure facilement accessible est restreinte.

- **État de santé** : lorsqu'on vieillit, il peut être compliqué de déménager en raison d'une mobilité limitée et de problèmes de santé.
- **Obstacles administratifs** : la charge qu'implique l'organisation d'un déménagement et les formalités administratives liées à celui-ci sont importantes (annonce de départ et d'arrivée dans la commune, changements d'adresse, raccordement téléphonique et TV, etc.).
- **Attachement au logement et à son environnement** : les personnes âgées ont souvent un lien émotionnel fort avec leur logement et l'environnement proche, car elles y ont vécu de nombreuses années, ont accumulé des souvenirs et ont acquis des habitudes.
- **Réseau social** : un entourage social familial et des voisins de longue date sont particulièrement importants lorsqu'on vieillit. La perte de cet entourage peut être difficile à supporter à un certain âge.
- **Adaptation à un nouvel environnement** : il peut être difficile de s'adapter à un nouvel environnement, surtout lorsqu'on doit s'habituer à une nouvelle routine et de nouvelles conditions de vie.

Répercussions du projet

En cas de résiliation pour besoin propre, les éléments susceptibles de provoquer des conséquences pénibles sont mis en balance avec les intérêts du propriétaire. Or, la nouvelle réglementation proposée accorde plus de poids au besoin propre de ce dernier. Ce qui se traduira dans la pratique par l'absence de toute prolongation de délai ou des prolongations plus courtes. La situation des locataires âgés vulnérables s'en trouvera ainsi fragilisée.



Pour toutes ces raisons, Pro Senectute rejette la réforme

1. Plus grande organisation spécialisée de prestations au service des personnes âgées en Suisse, Pro Senectute soutient les seniors qui souhaitent continuer de vivre dans leur propre logement le plus longtemps possible. Or, selon elle, le projet « Résiliation pour besoin propre » fragilise la situation des plus vulnérables d'entre eux notamment.
2. Le droit en vigueur prévoit déjà une possibilité de résiliation pour besoin propre. Si le projet était adopté, les intérêts des propriétaires auraient une pondération plus forte que la situation personnelle des locataires, comme l'âge, l'état de santé ou la situation économique entre autres. Pro Senectute estime que la pratique actuelle tient compte de manière appropriée de la position des bailleurs et de la situation des personnes vulnérables. En conséquence, elle rejette ce projet.
3. Pro Senectute souligne en outre la nécessité de surveiller l'évolution des coûts dans le domaine du logement et de développer l'offre de logements et d'environnements adaptés aux personnes âgées.

Impressum

Éditrice : Pro Senectute Suisse, département Innovation & Politique

Rédaction : Alexander Widmer, Tatjana Kistler

Pro Senectute Suisse
Lavaterstrasse 60
8002 Zurich
www.prosenectute.ch/politique
E-mail : innopol@prosenectute.ch

Publication : octobre 2024

Pro Senectute Suisse prend position sur des thèmes politiques en défendant les intérêts de la population âgée en Suisse. Pro Senectute Suisse s'engage à utiliser un langage non discriminatoire.

