

21.3744 - Motion

Congés collectifs de locataires en cas de travaux (faciliter les travaux tout en préservant le logement)

(motion déposée par le conseiller national Christian Dandrès le 16 juin 2021)

1. Enjeux

La motion a pour but d'assurer aux locataires, lors de congés collectifs notifiée en vue de l'exécution de travaux, une protection similaire à celle prévue en cas de licenciements collectifs.

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

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

3. Motifs

Les locataires sont très bien protégés en cas de résiliation de leur contrat de bail. Outre les situations de nullité ou d'annulabilité du congé, les locataires sont fondés à solliciter des prolongations, parfois longues, de la relation contractuelle. Tout cela est consigné dans un chapitre du code des obligations intitulé « *protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux* ».

Les situations de résiliations pour cause de travaux ont fait l'objet d'une jurisprudence dense ces dernières années. S'il est légitime pour un bailleur de vouloir engager des travaux de transformation ou de rénovation, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger que dans certains cas, le bailleur commet un abus de droit en voulant « *vider* » ses locaux avant le début des travaux, dans le but, notamment, de relouer plus cher.

Force est de constater que la motion promeut la mise en place d'une véritable « *machine à gaz* » dans les situations de notifications de congés collectifs. Pas moins de six étapes sont prévues dans le processus, mettant en œuvre, à la suite d'une phase de consultation et de formulation de propositions, les services communaux ou cantonaux chargés du logement ainsi que l'autorité paritaire de conciliation, statuant en tant qu'instance arbitrale.

Le vocabulaire emprunté à la législation sur le droit du travail laisse pantois ! Comment imagine-t-on mener à bien des « *négociations avec les locataires en vue d'établir un plan social (obligation de résultat)* ». Tout semble prévu, à dessein, pour décourager les bailleurs d'entreprendre des travaux.