

23.435 - Initiative parlementaire

Droit pour les locataires de revenir habiter dans leur immeuble après des travaux de transformation ou d'assainissement

(déposée le 7 juin 2023 au Conseil national par la conseillère nationale Samira Marti)

1. Enjeux

L'enjeu de cette initiative est de permettre aux cantons d'établir des règles légales permettant aux locataires de revenir habiter dans un immeuble après sa transformation, sa rénovation ou sa transformation.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de ne pas donner suite à cette initiative.

3. Motifs

Toute résiliation de bail notifiée au motif de vouloir entreprendre des travaux de rénovation ou d'assainissement est conditionnée au respect de nombreuses conditions.

Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le projet doit être réel et abouti, les travaux doivent être suffisamment importants pour justifier le départ des locataires et la présence des locataires durant le chantier doit rendre celui-ci plus long, plus coûteux et plus complexe à mener. Au surplus, le bailleur doit démontrer que son projet n'est administrativement pas d'emblée voué à l'échec. Ce n'est que si ces conditions sont remplies que le congé est validé. Et s'il est validé, le locataire peut encore demander une prolongation du bail pouvant aller jusqu'à quatre ans.

Ajouter à ce « parcours du combattant » l'obligation pour le bailleur de réintégrer les locataires dans les locaux loués une fois les travaux terminés est inopportun.

Il faut tout mettre en œuvre pour pousser les bailleurs privés et institutionnels à procéder à des rénovations énergétiques. Or, l'obligation de réintégrer les locataires dont le contrat a dû être résilié va à l'encontre de cet objectif. Il convient aussi de noter qu'à l'issue des travaux d'assainissement énergétique, des hausses de loyer peuvent certes être envisageables mais dans un cadre strictement réglementé. Au surplus, rien dans la législation actuelle n'empêche les bailleurs à contacter à nouveau avec leurs anciens locataires.