



20.450

## **Parlamentarische Initiative**

**Dandrès Christian.**

### **Zuweisung der Wohnung der Familie beim Tod der Mieterin oder des Mieters**

## **Initiative parlementaire**

**Dandrès Christian.**

### **Attribution du logement de la famille en cas de décès du locataire**

*Vorprüfung – Examen préalable*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 15.06.21 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

#### *Antrag der Mehrheit*

Der Initiative keine Folge geben

#### *Antrag der Minderheit*

(Hurni, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Walder)

Der Initiative Folge geben

#### *Proposition de la majorité*

Ne pas donner suite à l'initiative

#### *Proposition de la minorité*

(Hurni, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Walder)

Donner suite à l'initiative

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

**Dandrès Christian** (S, GE): Vous me permettrez de déclarer mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca Suisse, également salarié et juriste conseil à l'Asloca Genève.

Cette proposition vise à apporter une solution simple pour résoudre deux problèmes que pose le droit des successions tant aux locataires qu'aux bailleurs.

Rappelons en quelques mots de quoi il s'agit. En cas de décès du locataire, le bail est automatiquement transféré à l'intégralité des héritiers qui deviennent donc cotitulaires du contrat. Comme le droit des successions prévoit que la succession doit être acceptée ou refusée en bloc, l'héritier ne peut pas en quelque sorte dire qu'il hérite du contrat de bail, mais qu'il répudie les éventuelles dettes du défunt. Donc, le survivant qui habite dans le logement mais sans être titulaire du contrat de bail ne peut pas répudier la succession sans prendre le risque de perdre son logement et de perdre son toit.

Cette question se pose très souvent en pratique, parce que l'on constate que le surendettement est une réalité pour beaucoup de personnes retraitées – parce qu'on parle là bien évidemment souvent de retraités – dans la mesure où leurs rentes sont la plupart du temps insuffisantes pour couvrir leurs besoins. Je précise que les rentes sont insaisissables et qu'un certain nombre de dettes s'accumulent. En conséquence, soit le survivant doit se surendetter à son tour en reprenant les dettes de la personne défunte pour garder son toit, soit alors il doit se résoudre à partir. Mais, dans la plupart des grandes agglomérations, il n'est pas simple de pouvoir se reloger. Il est rare aussi que la personne qui survit au locataire soit financièrement mieux lotie que la personne décédée.





Les principes de dignité et du droit au logement commandent que le survivant puisse finir ses jours paisiblement dans l'appartement familial. A mon avis, il est tout à fait inhumain d'exiger d'une personne âgée, de plus en deuil, de devoir faire ses bagages ou alors de risquer d'être expulsée à très brève échéance.

J'indiquais au début de mon intervention que l'initiative parlementaire a aussi un intérêt pour le bailleur du fait que le contrat de bail puisse être transféré au seul conjoint survivant.

Rappelons un point du droit des successions. En cas de décès du locataire, le bail est automatiquement – et c'est un point absolument central, j'insiste là-dessus – transféré à tous les héritiers du défunt. Le bailleur ne peut pas s'y opposer. On n'est pas dans un cas de liberté contractuelle. Donc, si la succession n'est pas répudiée par tous les héritiers, le bailleur – comme évidemment le locataire/conjoint survivant – devra traiter potentiellement avec de nombreuses personnes qu'il ne connaît pas nécessairement et avec lesquelles il n'a pas de lien, et entre lesquelles, il n'existe par ailleurs pas nécessairement une bonne entente.

Désormais, le bailleur et le locataire survivant devront faire valoir leurs droits et s'adresser à l'intégralité des héritiers qui ne vivent pas dans le logement et qui n'ont aucun lien avec celui-ci.

En pratique, il est assez fréquent que les bailleurs échouent à faire valoir leurs prétentions, faute de parvenir à signifier lesdites prétentions à tous les héritiers, notamment lorsque ces personnes vivent à l'étranger. De même, par un effet miroir, le locataire qui souhaite faire valoir ses droits doit obtenir l'aval de l'intégralité des héritiers, ne serait-ce que pour négocier quelques menus travaux d'entretien.

Lors de l'examen par la Commission des affaires juridiques, il est apparu qu'il existait une certaine confusion quant à la situation qui prévaut actuellement dans le domaine des successions en cas de décès du locataire, et c'est pour cela que j'insiste tellement sur le fait que le transfert se fait de manière automatique et qu'il n'y a pas de liberté contractuelle en cette matière. Aujourd'hui déjà, le bailleur n'a pas à accepter ou à refuser le locataire, ou celui qui va le devenir, par le biais de la succession.

Cette initiative parlementaire a l'avantage de simplifier les rapports entre locataires et bailleurs et d'éviter un certain nombre d'incertitudes qui menacent aujourd'hui fortement les intérêts tant des locataires que des bailleurs. C'est donc une proposition en quelque sorte gagnant-gagnant que je sou mets à votre vote.

**Fehlmann Rielle** Laurence (S, GE): L'objectif de cette initiative parlementaire est de protéger le conjoint vivant dans le logement qu'il partageait avec le locataire défunt.

En effet, en cas de décès du locataire, la situation concernant l'attribution du logement n'est pas satisfaisante, car elle est trop complexe et peut entraîner des situations injustes pour le locataire survivant. En effet, le bail est automatiquement transféré à tous les héritiers qui deviennent cotitulaires du bail. La succession doit être acceptée ou refusée en bloc: l'héritier ne peut pas accepter d'hériter du bail tout en répudiant les dettes éventuelles du défunt. Le ou la survivante qui

#### AB 2021 N 1355 / BO 2021 N 1355

habite le logement sans en être le locataire officiel ne peut pas répudier la succession sans perdre son toit. Dans certains cas, le survivant doit donc se surendettre ou il doit se résoudre à partir, avec les problèmes liés au relogement. Ce système entraîne des situations totalement injustes.

Si la succession n'est pas répudiée par tous les héritiers, le bailleur, tout comme le locataire survivant, devra traiter avec de nombreuses personnes qu'il ne connaît peut-être pas ou qui peuvent se trouver à l'étranger. De plus, il n'est pas rare que l'on se trouve devant la nullité d'un congé simplement parce que le bailleur a oublié de consulter un héritier ou ne l'a pas trouvé. Cela est aussi problématique pour le bailleur.

Cette initiative parlementaire propose de reprendre la solution qui existe déjà en cas de divorce et de permettre au conjoint survivant de demander au juge de lui attribuer le logement avec les droits et les obligations qui découlent du droit du bail. L'auteur de l'initiative a posé deux cauteles à la proposition: l'attribution doit pouvoir raisonnablement être imposée aux autres héritiers et ne doit pas constituer un inconvénient majeur pour le bailleur.

En conclusion, cette proposition présente des avantages pour les deux parties et peut parfaitement s'appliquer par analogie avec les cas de divorce. Il ne s'agit donc pas d'une curiosité juridique mais d'une simplification bienvenue.

Je vous recommande donc de donner suite à cette initiative parlementaire.

**Steinemann** Barbara (V, ZH), für die Kommission: Herr Nationalrat Dandrès möchte mit der vorliegenden parlamentarischen Initiative das geltende Mietrecht mit einem neuen Artikel 263b versehen. Damit will er die Frage der Zuweisung der Wohnung der Familie beim Tod der Mieterin oder des Mieters gesetzlich geregelt haben.



Stirbt ein Mieter, der verheiratet war oder in eingetragener Partnerschaft lebte, soll auf Verlangen des überlebenden Ehegatten oder Partners neu ein Gericht diesem die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag für die Wohnung der Familie übertragen, unabhängig davon, ob er den Mietvertrag mitunterzeichnet oder das Erbe angenommen oder ausgeschlagen hat. Die parlamentarische Initiative sieht dazu zwei kleine Bedingungen vor, nämlich dass dies den anderen Erben und Erben billigerweise zugemutet werden kann und es für den Vermieter keinen erheblichen Nachteil darstellt.

Der Initiant möchte also jene überlebenden Verheirateten, die in einer gemieteten Familienwohnung leben, deren Mietvertrag sie in der Regel nicht mitunterzeichnet haben, vor der unangenehmen Erfahrung bewahren, in der Zeit der Trauer um den verstorbenen Gatten feststellen zu müssen, dass sie "rechtlos" in ihrer Wohnung leben und Gefahr laufen, dass die Vermieterin oder der Vermieter von ihnen verlangt, die Wohnung zu verlassen.

Die Kommission für Rechtsfragen beantragt Ihnen mit 14 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung, dieser parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben. Die Mehrheit stellt dem Anliegen die folgenden zwei Hauptüberlegungen entgegen:

Erstens soll ein Streit unter den Erben nicht zulasten des Vermieters ausgetragen werden können. Der Vermieter würde dann zwar durch die neu einzuführende Begrifflichkeit des "erheblichen Nachteils" geschützt, diese bedürfte aber wiederum einer Konkretisierung durch die Gerichte.

Zweitens haben die Mietparteien während des Mietverhältnisses stets die Möglichkeit, mit der Gegenpartei eine Ergänzung oder Änderung des bestehenden Mietvertrags auszuhandeln. Dies gilt auch in Bezug auf die Aufnahme eines neuen Wohnpartners – hier sind vorab Ehegatten gemeint – in den Vertrag. Wo dieses Ansinnen nicht der Interessenlage des Vermieters widerspricht, wird dieser dem auch sofort zustimmen. Der Vermieter hätte mit Umsetzung der parlamentarischen Initiative aber kein Recht mehr, seinen künftigen Mieter und Vertragspartner selbst auszuwählen. Der Vermieter würde damit insbesondere auch die Möglichkeit verlieren, die Zahlungsfähigkeit bzw. Zahlungsmoral seines künftigen Vertragspartners vor Vertragsabschluss zu überprüfen. Die Rechtsposition des Vermieters würde damit erheblich beeinträchtigt. Eine solche einseitige Beschneidung der Vermieterrechte lehnt die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen ab.

Der Initiant ist Mieterverbandsvertreter und möchte die Vertragsfreiheit in diesem Bereich aushebeln. Ein Vermieter möchte stets möglichst wenig Wohnungswechsel, da diese immer mit viel Aufwand und Kosten verbunden sind. Wenn es ein akzeptables Mietverhältnis war, wird der Vermieter den überlebenden Ehegatten nach dem Tod des Partners sicher nicht aus der Wohnung werfen, auch wenn dieser den Mietvertrag nicht unterzeichnet hatte. Er wird vielmehr von sich aus mit einem neuen Mietvertrag kommen. Hier geht es ja nur um den Fall, in dem der Vermieter all diesen Aufwand in Kauf nimmt und den überlebenden Ehegatten aus der Wohnung werfen möchte.

Die Forderung des Initianten ist in einem einzigen Kanton bereits Realität, nämlich im Kanton Waadt. Dort gibt es eine entsprechende kantonale Allgemeinverbindlicherklärung. Überall sonst in der Schweiz besteht diesbezüglich Vertragsfreiheit – und das soll auch so bleiben.

Wie bereits ausgeführt, beantragt Ihnen Ihre Kommission für Rechtsfragen mit 14 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung, dieser parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben.

**Kamerzin** Sidney (M-E, VS), pour la commission: L'objectif de cette initiative parlementaire est louable: elle vise à protéger le conjoint survivant en cas de décès du locataire qui avait signé le contrat de bail et à imposer la continuation du contrat respectivement aux héritiers et au bailleur. De l'avis de la majorité de la commission, il y a lieu de ne pas donner suite à cette initiative, parce que le droit actuel, aussi bien au niveau successoral que dans le domaine du droit du bail, protège suffisamment le conjoint survivant.

L'initiative vise trois hypothèses principales: celle où le conjoint survivant a signé le contrat de bail; celle où le conjoint survivant n'aurait pas signé le contrat de bail; et, enfin, la répudiation.

La première hypothèse correspond au cas où le conjoint survivant a signé le contrat de bail. Dans ce cas, il est suffisamment protégé parce qu'il est pleinement partie au contrat et qu'une résiliation du logement ne peut pas intervenir sans l'accord du conjoint survivant. En effet, en matière de bail, en cas de cotitularité du contrat, la résiliation ne peut pas avoir lieu avec l'accord d'un seul locataire. De plus, tous les locataires et colocataires doivent signer. On le voit donc clairement: en matière de droit du bail, la protection du conjoint survivant est assurée puisque le bail ne peut pas être résilié sans son accord.

Plus problématique est la situation où le conjoint survivant n'aurait pas signé le contrat de bail. En réalité, le droit successoral, cette fois-ci, protège le locataire – en l'occurrence le conjoint survivant – puisque les décisions, dans une succession, ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des héritiers. Le conjoint survivant est pleinement héritier de son partenaire locataire décédé et, à ce titre-là, il fait partie de l'hoirie et, à ce titre-là



également, il est partie prenante en cas de résiliation du bail, si bien qu'une telle résiliation ne pourrait pas lui être imposée sans son accord. Le droit successoral protège donc également le conjoint survivant du locataire décédé.

On le voit déjà sur la base des règles en matière de bail et sur la base des règles en matière de droit successoral: le conjoint survivant est suffisamment protégé. Qu'en est-il en cas de résiliation de la part du bailleur? Les dispositions ordinairement applicables continuent de s'appliquer après le décès du conjoint qui avait signé le contrat de bail. Les règles en matière de formulaire de résiliation et en cas de contestation de la résiliation sont applicables au conjoint survivant, qui peut donc les invoquer. La protection existe aussi à ce niveau-là.

Le dernier point soulevé par cette initiative est la répudiation. La question qui se pose est de savoir s'il est admissible d'imposer le membre d'une succession insolvable en qualité de partenaire à un bailleur. A ce titre-là, on peut se référer à l'article 264 du code des obligations en cas de restitution anticipée de la chose. On voit que, dans ce cas-là déjà, avec la systématique du code des obligations, l'ancien locataire qui

**AB 2021 N 1356 / BO 2021 N 1356**

souhaite être libéré doit proposer au bailleur un nouveau locataire solvable.

Est-il raisonnable d'appliquer une règle différente en cas de décès et de répudiation d'un locataire qui était insolvable? Ce qu'il faut dire, c'est que bien souvent dans ce cas-là les loyers sont une charge importante des époux dans les passifs des successions insolubles. Est-il raisonnable d'imposer au bailleur le membre d'une succession insolvable, qui l'est très souvent en raison du non-paiement du loyer? La réponse, de l'avis de la commission, est clairement non, parce que le système légal actuel, aussi bien au niveau du droit du bail qu'au niveau du droit successoral est suffisant, parce que les parties peuvent convenir avec le bailleur de modifier le contrat de bail et d'intégrer le conjoint survivant dans le contrat de bail existant, et enfin parce que le locataire qui aurait signé le bail peut également décider par un testament d'attribuer les droits et les obligations de ce bail à son conjoint survivant.

Pour toutes ces raisons, la situation actuelle est satisfaisante et il n'y a pas lieu d'imposer au bailleur des restrictions qui iraient au-delà de la protection actuelle.

Par 14 voix contre 9 et 1 abstention, la Commission des affaires juridiques du Conseil national vous propose de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire Dandrès 20.450.

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Die Mehrheit der Kommission beantragt, der Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit Hurni beantragt, ihr Folge zu geben.

**Abstimmung – Vote**

(namentlich – nominatif; 20.450/23292)

Für Folgegeben ... 67 Stimmen

Dagegen ... 121 Stimmen

(1 Enthaltung)