



20.419

Parlamentarische Initiative

Dandrès Christian.

Probezeit bei Zahlungsausfall

Initiative parlementaire

Dandrès Christian.

Délai d'épreuve en cas de défaut de paiement

Vorprüfung – Examen préalable

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.06.21 (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

Präsidentin (Kälin Irène, erste Vizepräsidentin): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

Dandrès Christian (S, GE): Je déclare tout d'abord mes liens d'intérêts. Je suis membre du comité de l'Asloca Suisse et je suis également juriste conseil à l'Asloca à Genève.

Les conséquences de la crise du Covid-19 ont mis en lumière de manière assez crue une des réalités les plus dures du droit du bail, à savoir l'absence de protection contre les congés pour défaut de paiement.

Pour rappel, le locataire qui a ne serait-ce que quelques jours de retard pour le paiement de son loyer peut être mis en demeure et menacé de résiliation du contrat de bail. S'il ne parvient pas à le payer dans le délai comminatoire de 30 jours – qui n'a pas été prolongé comme le demandait notre groupe parlementaire notamment –, le bail peut être résilié sans moyen juridique de sauver ensuite le logement. Le locataire peut être expulsé même sans solution de relogement, ce qui montre que le droit au logement n'est pas encore une réalité dans notre pays.

Avec le niveau atteint par les loyers dans les grandes agglomérations, cette règle brutale menace de nombreux locataires. Les locataires consacrent en effet une part très importante de leurs revenus au logement et beaucoup de ménages fonctionnent financièrement à flux tendu.

Avec la crise du Covid, presque 2 millions de travailleurs ont perdu tout ou partie de leur revenu et peuvent très rapidement se retrouver dans l'incapacité de payer leur loyer. On constate en pratique que certains bailleurs profitent de cette situation pour faire le tri parmi leurs locataires commerciaux et d'habitations et tenter d'améliorer leurs profits déjà très élevés. C'est pour éviter ces abus et ces pratiques qu'il faut instaurer un droit à une seconde chance pour les locataires. C'est l'objet de mon initiative parlementaire.





Cette initiative équilibrée permet de ménager les intérêts du bailleur, qui peut récupérer l'arriéré éventuel de loyer, tout en permettant au locataire – que le bailleur a lui-même choisi – de conserver son logement.

Les bailleurs ont tiré profit de la crise du logement qui a frappé la majorité des régions de Suisse et qui continue à toucher les grandes agglomérations du pays. Même durant la crise du Covid-19, certains bailleurs ont continué à augmenter les loyers tandis que des milliers de travailleurs, petits commerçants et indépendants buvaient la tasse.

Même les personnes qui rédigent quelques brochures scientifiques dans l'intérêt des investisseurs immobiliers, notamment la banque Raiffeisen, ont des difficultés à décrire de manière claire cette situation scandaleuse. Vous me permettrez de citer la dernière étude trimestrielle sur le marché du logement de la Raiffeisen, où il est indiqué: "Sur le marché immobilier, on continue à attendre une réaction vraiment perceptible." Cela démontre bien cette gêne.

Les locataires ont bien perçu cette réaction à la crise et ont bien pu apprécier ces loyers en hausse alors que leurs revenus étaient en train de fondre. Et le Parlement a refusé, en décembre, une solution politique destinée à venir en aide aux locataires commerciaux durant quelques semaines, uniquement dans le cadre du semi-confinement du printemps. Pour justifier ce refus scandaleux, les représentants des milieux immobiliers et M. Parmelin expliquaient que les bailleurs agissaient déjà pour sauver les locataires et qu'il n'était pas nécessaire de légiférer.

Aujourd'hui, on peut faire le bilan, et les bailleurs le font, puisqu'ils se gargarisent d'avoir accordé 21 millions de francs de baisses de loyers. Il faut mettre cela en parallèle avec les données qui figurent dans le rapport du Conseil fédéral relatif au monitoring des loyers commerciaux, selon lequel les bailleurs ont encaissé 24 milliards de francs uniquement pour les locaux commerciaux durant cette durée.

En appelant à voter non à mon initiative parlementaire, les milieux immobiliers refusent même d'accorder la moindre chance aux locataires en difficulté. Depuis le début de l'année dernière, la Confédération a demandé des efforts inouïs à de nombreux travailleurs, à des petits indépendants et commerçants. Faute de soutiens suffisants, des vies et des avenir professionnels ont été brisés. Malgré la reprise, la crise n'est pas terminée. Il est donc encore temps de venir en aide aux locataires en acceptant cette initiative parlementaire.

Fehlmann Rielle (S, GE): On ne le dira jamais assez, le contrat de bail n'est pas un contrat comme les autres parce que tout le monde a besoin de se loger, parce que c'est la base minimale sur laquelle on peut construire son existence, parce qu'une expulsion, avec son cortège de poursuites, constitue indéniablement un plongeon dans la précarité.

Il faut payer son loyer, nous ne pouvons pas le nier. Mais il arrive parfois qu'on ait un imprévu, une grosse facture médicale ou tout autre aléa de la vie. C'était vrai avant la crise du coronavirus, ce sera vrai après, mais c'est encore plus vrai dans la période que l'on vit aujourd'hui et pour les années à venir.

L'initiative parlementaire qui nous est présentée vise à donner une deuxième chance au locataire, dans le cas de figure où il parvient à résorber son retard. Autrement dit, on propose que si un locataire paie son arriéré en dehors du délai de 30 jours de l'avis comminatoire, il puisse quand même rester dans son logement. On le redit, cette disposition s'adresserait donc uniquement et exclusivement à celles et ceux qui se sont retrouvés incapables, de manière ponctuelle, de payer leur loyer, mais qui ont ensuite remboursé.

En effet, dans notre travail de conciliation, on voit des situations insensées. Je peux vous citer un cas réel. Celui d'une vieille dame, locataire depuis 17 ans de son logement, et qui a toujours payé correctement son loyer. Mais à une occasion, au gré d'une opération et du paiement de sa franchise et de sa quote-part d'assurance-maladie, elle n'a pas pu payer son loyer dans le délai imparti. Elle a remboursé son bailleur, mais cinq jours trop tard. Ce dernier a sauté sur l'occasion pour résilier le bail, certainement dans le but de faire quelques travaux et d'augmenter ainsi le nouveau loyer. Cette femme sera expulsée. Avec les dettes contractées – pour payer son bailleur –, il y a fort à parier qu'elle ne retrouvera pas facilement un logement, et cela à plus de 70 ans. Ce n'est pas acceptable.

AB 2021 N 1320 / BO 2021 N 1320

L'initiative de notre collègue Christian Dandrès permet de corriger ce point. Faisons aujourd'hui preuve de raison et modifions une règle dont la dureté peut engendrer des situations sociales inadmissibles en acceptant cette initiative et donc la minorité.

Lüscher Christian (RL, GE), pour la commission: C'est le 26 mars de cette année que la Commission des affaires juridiques de notre conseil a procédé à l'examen préalable de l'initiative parlementaire présentée par notre collègue Dandrès qui vise à instaurer un délai d'épreuve pour les locataires en cas de défaut de paiement.



La commission vous propose, par 16 voix contre 9, de ne pas donner suite à cette initiative. Et croyez-moi, malgré l'énergie déployée aujourd'hui par notre collègue Dandrès, pour défendre les représentants des bailleurs, parmi ces seize commissaires, il n'y a pas que des gens qui défendent des gens assoiffés de gains illicites issus du droit du bail.

Monsieur Dandrès, vous avez tout à l'heure développé les raisons qui vous ont guidé pour déposer cette initiative et demander à notre conseil d'y donner suite, et la minorité s'est déjà exprimée. Dès lors je peux me permettre d'avoir un discours relativement bref.

En quelques mots, la commission considère qu'il n'est pas souhaitable d'atténuer les conséquences juridiques des défauts de paiement du loyer.

Le paiement du loyer doit, selon la majorité, être une priorité, et affaiblir les sanctions en cas de retard de paiement reviendrait à envoyer un mauvais signal. Selon la commission, le fait qu'un contrat résilié en droit suisse puisse être reconduit sans une déclaration d'intention préalable d'une des parties n'est pas acceptable. La façon dont les bailleurs ont été dépeints me semble particulièrement critiquable. Finalement, les sommes que les bailleurs ont touchées sont celles que les locataires se sont engagés à verser. Il y a eu durant la crise du Covid-19 de nombreux engagements pris par des bailleurs, voire par des cantons, pour atténuer les effets de la crise pour les locataires.

Je ne doute pas, Madame Fehlmann Rielle, représentante de la minorité, qu'il y ait eu des cas particulièrement difficiles du côté des locataires. Il y a aussi, lorsque le locataire ne paie pas son loyer, des cas qui peuvent être totalement désastreux pour des bailleurs. On peut penser à des gens dont le seul revenu est issu de l'AVS et du produit de la location d'un appartement ou d'une petite maison. Si le loyer n'est pas versé, ces gens se trouvent, eux aussi, dans une situation catastrophique. C'est la raison pour laquelle le droit du bail, déjà tel qu'il existe aujourd'hui, protège la partie que tout le monde considère comme faible, c'est-à-dire le locataire.

Si, comme l'explique M. Dandrès dans le développement de son initiative, "il convient d'intégrer la possibilité d'une défaillance momentanée du locataire", eh bien! il n'y a pas besoin d'accepter cette initiative parlementaire, car le droit du bail prévoit actuellement déjà des mécanismes de protection du locataire lorsqu'il a une défaillance momentanée. En effet, si le loyer n'est pas payé, une mise en demeure intervient après 30 jours; si le loyer n'est pas payé au cours ces 30 jours, il peut y avoir une résiliation; et s'il y a une résiliation, elle va de pair avec une convocation devant la commission de conciliation.

Je peux donner l'exemple genevois que vous et moi connaissons bien M. Dandrès: cette convocation intervient trois ou quatre mois plus tard, c'est-à-dire six mois après la défaillance momentanée, et, à Genève, l'usage veut que, face à des bailleurs responsables, un locataire qui s'est mis à jour au moment de l'audience de la commission de conciliation verra d'une manière ou d'une autre la résiliation retirée et pourra rester dans l'appartement.

Des défaillances momentanées sont donc déjà protégées par la loi et par les tribunaux. C'est la raison pour laquelle la commission considère qu'il n'y a pas lieu de donner suite à cette initiative.

Tuena Mauro (V, ZH), für die Kommission: Am 26. März hat Ihre Kommission für Rechtsfragen diese parlamentarische Initiative Dandrès vorgeprüft. Sie empfiehlt Ihnen mit 16 zu 9 Stimmen, dieser parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben.

Wir haben die Pro-Argumente bereits ausführlich gehört. Ich mache es gleich wie mein Kollege französischer Sprache und werde Ihnen zwei, drei Argumente der Kommissionsmehrheit liefern, die dagegen sprechen.

Bereits im geltenden Mietrecht ist es für Vermieter äusserst aufwendig, einem Mieter, der den Mietzins nicht mehr zahlt, zu kündigen. Das für eine Zahlungsverzugskündigung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren ist kompliziert und bringt namentlich private Vermieter immer wieder an den Rand der Verzweiflung. Gemäss geltendem Artikel 257d OR kann der Vermieter dem Mieter ausserordentlich kündigen, falls dieser mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand ist. Dies erfordert allerdings, dass der Vermieter ein streng formelles Verfahren einhält:

1. Er muss dem Mieter zuerst schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf die Kündigung erfolge.
2. Es ist klar zu bezeichnen, welcher Ausstand abgemahnt wird.
3. Erst wenn die vollständige Zahlungsfrist verstrichen ist, kann der Vermieter mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende kündigen.
4. Bei Familienwohnungen muss die Ansetzung der Zahlungsfrist ebenso wie die Kündigung auf amtlichem Formular mit getrennter Post an beide Ehegatten oder eingetragenen Partner geschickt werden. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter nicht wusste, dass der Mieter verheiratet ist bzw. in einer eingetragenen Partnerschaft lebt.



5. Aus Beweisgründen sind alle Schreiben eingeschrieben zu versenden. Werden diese vom Mieter oder seinem Ehegatten oder eingetragenen Partner nicht in Empfang genommen, ist die postalische Abholfrist von sieben Tagen für die Zustellungsfrist massgebend. Der Vermieter muss diese Frist daher noch mitberücksichtigen, damit die Kündigung nicht zu früh erfolgt und somit nichtig wäre.

Wird eine dieser formellen Voraussetzungen nicht genauestens befolgt, ist die Kündigung nichtig und damit absolut wirkungslos, was – und das wissen Sie selbstverständlich – in der Praxis recht häufig vorkommt.

Ich möchte Sie namens der Kommissionsmehrheit aus diesen Gründen bitten, die zusätzliche Erschwerung, die Herr Dandrès mit seinem Vorstoss will, abzulehnen.

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; 20.419/23278)

Für Folgegeben ... 67 Stimmen

Dagegen ... 118 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Schluss der Sitzung um 18.50 Uhr

La séance est levée à 18 h 50

AB 2021 N 1321 / BO 2021 N 1321