



20.449

## Parlamentarische Initiative

**Dandrès Christian.**

### **Beitritt der Ehegattin oder des Ehegatten zum Mietvertrag einer Mieterin oder eines Mieters**

## Initiative parlementaire

**Dandrès Christian.**

### **Adhésion au bail du conjoint du locataire**

*Vorprüfung – Examen préalable*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 21.09.22 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

#### *Antrag der Mehrheit*

Der Initiative keine Folge geben

#### *Antrag der Minderheit*

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

Donner suite à l'initiative

**Präsident** (Nussbaumer Eric, zweiter Vizepräsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

**Dandrès Christian** (S, GE): Vous me permettrez en préambule d'annoncer mes intérêts: je suis salarié de l'Asloca Genève et membre de l'Asloca Suisse.

Cette initiative parlementaire a vocation à renforcer la protection du logement de famille. Le but est de permettre à un conjoint de pouvoir adhérer au contrat de bail, soit six mois après la conclusion, soit six mois après le mariage. Cela permettrait de compléter le dispositif du droit en vigueur, car celui-ci s'applique lorsque les personnes se séparent, dans le cadre des mesures protectrices de l'union conjugale, ou lorsque le couple divorce.

Mon initiative va dans un autre sens. Le débat que nous avons eu ce matin sur le pouvoir d'achat des ménages et la situation difficile auxquelles bon nombre de nos concitoyennes et de nos concitoyens sont confrontés montre l'importance – et la renforce même – de donner suite à cette initiative.

On l'a dit, bon nombre de salariés ont d'énormes difficultés à faire face à l'augmentation du coût de la vie. Cette situation empire souvent au moment de la retraite puisqu'il y a à ce moment-là une perte importante du pouvoir d'achat. Donc, de nombreux retraités vont accumuler des dettes à la fin de leur vie. Cette situation pourrait avoir des conséquences pour le conjoint ou la conjointe du défunt qui serait endetté, de même que pour les héritiers qui vivraient avec lui et qui devraient répudier la succession si la personne est surendettée.

Or, comme le contrat de bail fait partie de la masse successorale, en répudiant la succession, le survivant perd tout droit au contrat de bail. S'il n'est pas lui-même titulaire du contrat en son nom propre en ayant





cosigné le contrat de bail, il devient occupant illicite du logement et, donc, le bailleur peut lancer une procédure d'évacuation qui en pratique dure quelques semaines – au plus deux ou trois mois. Dans ce délai, il est quasiment impossible de trouver à se reloger, et ce d'autant que des personnes qui seraient surendettées auraient évidemment une situation financière qui ne leur permettrait pas d'avoir un accès privilégié au marché immobilier.

Il faut également rappeler, vous le savez toutes et tous, le contexte actuel du marché du logement: le taux de vacance a chuté cette année. On est à moins 26 pour cent à Genève, moins 17 pour cent dans le canton de Vaud et moins 15 pour cent dans le canton de Zurich. L'institut de recherche en économie de la Banque Raiffeisen indique même, ce sont ses propres termes, que les loyers vont à l'avenir "flamber".

Par conséquent, demander à une personne en deuil de quitter un appartement à très court terme est innombrable. L'initiative parlementaire permettrait en partie de résoudre le problème. Si la personne adhère au contrat de bail, elle deviendrait elle-même titulaire du contrat de bail et pourrait ainsi répudier la succession sans risquer de se retrouver en situation d'occupation illicite.

Je précise, c'est important, que cette proposition ne lèserait en rien les intérêts du bailleur, puisque le surendettement ne devrait pas le concerner. S'il y a des dettes de loyer, le bailleur peut résilier le contrat de bail avec une procédure facilitée – ce que d'ordinaire, les bailleurs n'hésitent pas à faire. Il n'y a donc pas d'enjeu économique pour le bailleur.

Je précise également que cette solution assez simple a été éprouvée au fil des années, puisque cette disposition figurait sur le contrat-cadre romand. Dans le cadre des travaux de commission, le fait que cette proposition lèserait également les intérêts économiques d'autres créanciers a été évoqué. J'ai l'impression que ce n'est pas le cas, ou que si cela devait l'être, on pourrait considérer que le fait de conserver un logement serait un moyen de faire pression sur une personne pour l'amener à payer les dettes d'un tiers, puisque ce ne sont pas les siennes. On peut relever que ce moyen de pression ne figure pas au catalogue de la loi sur les poursuites! Pendant la durée du contrat de bail, la possibilité pour une personne d'adhérer au contrat de son conjoint – ou de sa conjointe – peut même renforcer la position du bailleur, puisque, au lieu d'avoir un seul débiteur, il en aura deux, ce qui est une situation plus enviable.

La commission a tout d'abord donné suite à cette initiative parlementaire, puis dans celle du Conseil des Etats qui l'a examinée n'y a pas donné suite. J'ai le sentiment que ce qui a motivé ce refus de donner suite, c'est le fait que lorsqu'il y a répudiation de la succession et que le conjoint doit quitter l'appartement, ce dernier est ensuite reloué aux nouvelles conditions du marché, étant précisé que la plupart du temps, il s'agit de baux anciens, avec des loyers qui ne sont pas aussi importants et abusifs que ceux qui sont pratiqués aujourd'hui du fait de la pénurie de logement. J'ai l'impression que cela explique le refus de donner suite à cette initiative parlementaire, qui avait été acceptée de manière paritaire et à laquelle la commission, dans un premier temps, avait donné suite.

Je vous demande de corriger ce qui est à mon avis une erreur de la majorité de la commission et de donner suite à cette initiative parlementaire en acceptant la proposition de minorité Hurni.

**Hurni Baptiste (S, NE):** Imaginez une situation somme toute assez courante, même si elle est toujours aussi triste. Un couple de personnes âgées vit depuis longtemps dans un appartement relativement bon marché. C'est uniquement un des deux membres du couple qui s'occupe des affaires administratives. Or un jour cette personne décède. Outre le moment très difficile dans lequel se trouve le conjoint survivant, le droit permet aujourd'hui d'ajouter une couche au drame puisque ce conjoint n'est pas titulaire du bail et que, s'il n'accepte pas la succession, il n'a ainsi aucune garantie de pouvoir rester dans l'appartement.

Il existe dans la vie diverses raisons de répudier une succession. En effet, si le de cujus, comme on l'appelle en droit, a des dettes, souvent dues aux frais engendrés par la maladie, il est assez courant de répudier la succession. Or, dans ce cas, le conjoint survivant n'aura aucun droit de rester dans l'appartement et se verra sans doute expulsé même si les loyers ont toujours été dûment payés.

AB 2022 N 1632 / BO 2022 N 1632

La même histoire peut aussi survenir dans le cas d'une succession acceptée, si le conjoint survivant, dans cette période de deuil, doit régler la succession avec une hoirie où, potentiellement, les intérêts ne convergent pas avec les siens s'agissant de l'appartement.

Or, en Suisse romande et ce jusqu'à récemment, cette situation était prise en compte dans le contrat-cadre romand de bail à loyer qui avait force obligatoire. Or, ce contrat-cadre n'a pas été reconduit. Avec sa disparition, la question de l'adhésion au bail du conjoint ne trouve pas de situation satisfaisante, pas plus qu'ailleurs en Suisse d'ailleurs. Les exemples donnés sont réels et la problématique sociale de la difficulté d'adhésion se fait



sentir dans plusieurs cas concrets.

Cette initiative parlementaire n'a d'ailleurs rien de révolutionnaire, dans la mesure où la solution qu'elle préconise a prévalu en Suisse romande pendant des décennies sans que les bailleurs n'y voient un inconvénient majeur.

Je vous demande donc de suivre la minorité en donnant suite à cette initiative pour tenter d'infléchir la position du Conseil des Etats.

Je conclurai en vous disant qu'au début de mon intervention, j'ai oublié de vous annoncer mes intérêts: je suis membre des comités neuchâtelois et suisse de l'Asloca. Je vous prie de m'excuser de cet oubli.

**Flach Beat** (GL, AG), für die Kommission: Die parlamentarische Initiative Dandré 20.449 verlangt eine neue Bestimmung im Obligationenrecht, die dem Ehemann, der Ehefrau oder Personen in eingetragener Partnerschaft das Recht einräumt, dem Mietvertrag beizutreten, ohne dass der Vermieter dies ablehnen kann. Die Initiative wurde am 18. Juni 2020 im Nationalrat eingereicht, und Ihre Kommission für Rechtsfragen hat ihr am 26. März 2021 mit 14 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung in der ersten Phase Folge gegeben.

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates hat diesen Beschluss jedoch am 26. April 2022 mit 7 zu 5 Stimmen nicht unterstützt. Ihre Kommission beantragt Ihnen nun nach einer weiteren Beratung mit 15 zu 9 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben. Die Minderheit – Sie haben sie gehört – beantragt, der Initiative Folge zu geben.

Ihre Kommission ist mehrheitlich der Ansicht, dass die Diskussion in der ständerätlichen Schwesterkommission gezeigt hat, dass es bei der Umsetzung dieser Initiative verschiedene Probleme juristischer Art gibt, die auf die vorgeschlagene Art und Weise gar nicht zu lösen sind. Zum einen ist in der Begründung eine Vermischung mit dem Erbrecht hergestellt worden, die im Text der Initiative so gar nicht vorkommt. Das Problem, das in der Begründung vorgebracht wird, ist wahrscheinlich gar nicht über das obligationenrechtliche Mietrecht lösbar, sondern müsste allenfalls im Erbrecht gelöst werden.

Insbesondere ist es so, dass für Familienwohnungen im Mietrecht schon heute die gesetzliche Regelung in den Artikeln 266m und 266n OR gilt. Es ist verbindlich geregelt, dass beispielsweise die Kündigung einer Wohnung, wenn die Mieter ein Ehepaar sind oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben, beiden zugestellt werden muss, auch wenn im Mietvertrag nicht beide eingetragen sind. Es ist auch so, dass bei Todesfall kein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters entsteht und der Mietvertrag entsprechend gar nicht unter das Erbrecht fällt. Es ist kein erbrechtliches Recht, das durch eine Ablehnung des Erbes tangiert wäre, weil der Mietvertrag ohnehin weiterbesteht, wenn ihn der überlebende Ehepartner oder die eingetragene Partnerschaftsperson weiterführen will.

Die Mehrheit der Kommission ist zum Schluss gekommen, dass die Kündigungsbestimmungen in Artikel 266m und die Voraussetzungen im Bereich des Mietrechts bei Familienwohnungen heute ausreichend sind. Dies hat nichts mit der Ausschlagung einer Erbschaft zu tun.

Ich bitte Sie namens der Mehrheit der Kommission, der Initiative keine Folge zu geben.

**Präsident** (Nussbaumer Eric, zweiter Vizepräsident): Die Mehrheit beantragt, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit Hurni beantragt, ihr Folge zu geben.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 20.449/25526)

Für Folgegeben ... 61 Stimmen

Dagegen ... 118 Stimmen

(1 Enthaltung)

*Schluss der Sitzung um 18.50 Uhr*

*La séance est levée à 18 h 50*

AB 2022 N 1633 / BO 2022 N 1633