



18.475

Parlamentarische Initiative

Merlini Giovanni.

**Beschleunigung des Verfahrens bei
der Kündigung des Mietverhältnisses
wegen Eigenbedarf des Vermieters
oder seiner Familienangehörigen**

Initiative parlementaire

Merlini Giovanni.

**Résiliation du bail en cas de besoin
du bailleur ou de ses proches.
Simplifier la procédure**

Iniziativa parlamentare

Merlini Giovanni.

**Snellire la procedura in caso
di disdetta della locazione
per bisogno proprio
del locatore o dei suoi familiari**

Erstrat – Premier Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

Antrag der Mehrheit
Eintreten

Antrag der Minderheit
(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)
Nichteintreten

Proposition de la majorité
Entrer en matière

Proposition de la minorité
(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)
Ne pas entrer en matière

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die am 12. Dezember 2018 eingereichte parlamentarische Initiative Merlini verlangt, dass Vermietende den Eigenbedarf schneller geltend machen und umsetzen können. Die Ausschöpfung des Rechtswegs nach geltendem Recht könne dazu führen, dass die Wirksamkeit der Kündigung erst nach

AB 2023 N 245 / BO 2023 N 245

einigen Jahren einsetze. Die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen gelockert werden, sodass es für eine Eigentümerin





oder einen Eigentümer einfacher wird, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen.

Ebenso soll bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommen, das eine Erleichterung des zivilrechtlichen Verfahrens innerhalb einiger Monate sicherstellt. Eine generelle Anwendung des summarischen Verfahrens auf die Frage der Zulässigkeit der Kündigung und die Erstreckung wurde als nicht zielführend erachtet. Darum wurde auf eine isolierte Anpassung im Verfahrensrecht verzichtet.

Unsere Kommission hat der Initiative am 14. November 2019 Folge gegeben. Am 10. August 2020 hat auch unsere Schwesterkommission zugestimmt. An unserer Sitzung vom 5. Februar 2021 wurde das Thema aufgenommen. Die RK hat sich entschieden, die vier parlamentarischen Initiativen Egloff, Merlini, Vogler und Feller in einem einzigen Verfahren, aber in verschiedenen Entwürfen umzusetzen. Am 24. Juni 2021 hat die RK-N den Vorentwurf bereinigt und mit 13 zu 9 Stimmen angenommen. An ihrer Sitzung vom 20. August 2021 verabschiedete sie den begleitenden Bericht und entschied gleichzeitig, zur Vorlage eine Vernehmlassung zu eröffnen. Am 8. April 2022 hat die Kommission von den Antworten aus der Vernehmlassung Kenntnis genommen.

An ihrer Sitzung vom 23. Juni hat die RK-N die Vorlage zur parlamentarischen Initiative Merlini beraten. Die Minderheit Dandrès beantragte, auf die Vorlage nicht einzutreten, weil die Voraussetzungen für die Anrufung des Eigenbedarfs strenger formuliert werden müssten und nicht erleichtert werden sollten. Der Vorentwurf ging der Minderheit viel zu weit.

Der Antrag Dandrès ist mit 14 zu 9 Stimmen unterlegen. Ich bitte Sie darum im Namen der Kommission, auf die Vorlage einzutreten.

Der Bundesrat, dem die Vorlage gemäss Usanz zur Stellungnahme unterbreitet worden ist, empfiehlt, nicht einzutreten. Er sieht darin einen Eingriff ins Gleichgewicht zwischen den Interessen der beiden Mietparteien. Statistisch sei die Notwendigkeit einer Erleichterung bei Eigenbedarf nicht gegeben. In mehr als 50 Prozent der Fälle würden Einigungen erfolgen und könnten Gerichtsverhandlungen vermieden werden.

Die Kommission hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 10. November darum nochmals behandelt. Sie ist mit 14 zu 10 Stimmen nicht auf den Rückkommensantrag eingetreten. Somit wurde die Vorlage fürs Plenum traktandiert.

Töngi Michael (G, LU): Ich habe eine Frage, die wirklich an die Kommission geht: Sie haben gesagt, dass Sie vier Geschäfte gemeinsam beraten haben, aber entschieden haben, daraus vier Entwürfe zu machen. Daraus ergab sich dann ja auch eine Diskussion, in der man gesagt hat, das sei falsch, dass man das so aufteilt. Können Sie uns erklären, weshalb die Kommission darauf gekommen ist, vier Geschäfte gemeinsam zu beraten, aber vier einzelne Entwürfe zu machen?

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Danke für die Frage, Kollege Töngi. Ich muss sagen, es sind vier Geschäfte, wovon zwei zusammengefasst worden sind. Es sind also drei Entwürfe. Die Kommission hat beschlossen, diese zwar zusammen zu beraten, weil sie zusammengehören, aber einzelne Vorlagen daraus zu machen. Denn wir haben gefunden, dass es das Volk nicht goutieren würde, wenn man zum Beispiel für alle vier zusammen das Referendum ergreifen müsste, weil es nicht um die gleichen Tatbestände geht.

Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: L'initiative parlementaire Merlini a pour objectif de rendre plus accessible la résiliation par le nouveau propriétaire en cas d'aliénation de la chose.

Actuellement, pour des raisons de fond – motifs permettant la résiliation – et de procédure, la résiliation peut parfois durer des années, ce qui peut empêcher pour des questions judiciaires un nouveau propriétaire de prendre possession de ses locaux.

Dans ce contexte, la présente révision vise à faciliter la résiliation du bail pour besoin propre et à modifier la pesée des intérêts en cas de prolongation. Le projet d'acte issu de l'initiative parlementaire propose en particulier des adaptations en matière d'annulabilité de résiliation et de prolongation du bail.

Alors que le Conseil fédéral ne voit pas de nécessité d'agir, la commission, par 14 voix contre 9, vous propose d'entrer en matière sur ce projet. En effet, il y a lieu d'assouplir les conditions de fond et également les raisons procédurales qui font qu'un nouveau propriétaire ne peut pas entrer dans son logement après transfert de propriété.

S'agissant des propositions défendues par les minorités Dandrès, la commission vous propose de les rejeter pour une raison simple, pour une raison d'unité de la matière. Le projet prévoit une unité de la matière pour les trois articles, 261, 271 et 272 du code des obligations. Ce sont avec des motifs tels que le besoin actuel et important du propriétaire que l'on peut faciliter, accélérer la prise de possession. Les minorités prévoient



des critères supplémentaires. Il y a notamment le critère de l'urgence, c'est le critère qui a posé problème au regard de la jurisprudence. Il y a aussi le critère d'un intérêt concret qui pose aussi un problème. De l'avis de la commission, les deux éléments "important" et "actuel" suffisent à protéger efficacement le locataire, et dans le cadre de la pesée des intérêts permettent à l'autorité de prendre une décision qui respecte à la fois les intérêts du nouveau bailleur et du nouveau propriétaire ainsi que ceux du locataire.

Ce sont les raisons pour lesquelles la commission vous propose d'entrer en matière sur ce projet et de ne pas suivre les minorités.

Dandrès Christian (S, GE): J'annonce à nouveau mes intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca suisse et salarié de l'Asloca Genève.

Nous en sommes à la deuxième tranche de la tactique du salami. J'aimerais préciser que ces attaques ont commencé il y a longtemps, il y a une quinzaine d'années environ. En un peu moins d'une génération, le droit du bail s'est réduit à peu de chose. Avec ces propositions, et surtout avec celles qui vont suivre, la droite immobilière veut donner le coup de grâce.

Je pense qu'il est utile, vu les déclarations qui ont été faites, de rappeler quelques aspects d'un point de vue jurisprudentiel. J'ai entendu des choses qui m'ont passablement surpris. J'aimerais rappeler qu'il y a encore une dizaine d'années, un locataire pouvait contester son loyer initial, même lorsque le loyer n'avait pas explosé par rapport à celui payé par l'ancien locataire.

Autre exemple: un locataire avec un contrat de bail de cinq ans, avec une clause d'indexation – c'est aujourd'hui presque la norme auprès de certains bailleurs dits institutionnels, donc des banques, des assurances et des fondations de prévoyance professionnelle –, pouvait, s'il n'avait pas contesté le loyer initial, être sauvé après les cinq ans, malgré l'inflation, et pouvoir en quelque sorte réajuster le loyer pour éviter qu'il se trouve pris à la gorge par l'augmentation des loyers.

Avant octobre 2020 – permettez-moi ce dernier exemple –, un locataire avait encore une solide marge de manoeuvre lorsqu'il contestait son loyer initial.

Depuis lors, il y a eu la jurisprudence du Tribunal fédéral que vous connaissez, du mois d'octobre 2020, qui a quadruplé le rendement admissible en dessus du taux d'intérêt hypothécaire de référence pour la fixation des loyers.

Je voulais rappeler que, sans toucher au texte de la loi, la jurisprudence a marqué des coups très importants dans des arrêts qui sont tout à fait étonnants. Comme autre exemple de jurisprudence, le Tribunal fédéral a validé les congés économiques, un procédé assez particulier – en parlant d'abus, on en a un exemple caractérisé –, où il est possible de résilier le contrat de bail du locataire en place pour relouer plus cher à un tiers. On peut naturellement se dire que si l'on peut relouer plus cher à un tiers, pourquoi ne pas majorer le loyer

AB 2023 N 246 / BO 2023 N 246

du locataire en place? Non, non, il faut changer de locataire! Pourquoi? Parce que chaque changement de locataire – on ne le répétera jamais assez – entraîne une hausse massive de loyer et peu de contestation; donc, le bailleur est gagnant de manière quasiment systématique.

Chaque fois, on a invoqué la liberté contractuelle comme une sorte de mantra. Mais, à aucun moment, on ne respecte le mandat constitutionnel qui prévoit que la Confédération doit prendre des mesures pour lutter contre les abus dans le domaine locatif. Quand on parle d'abus, évidemment, on ne parle pas d'abus des locataires vis-à-vis des sous-locataires. Je précise que les sous-locataires sont aussi des locataires et, donc, qu'ils ont aussi à leur tour la possibilité de contester le loyer initial, de demander une baisse de loyer ou autre. On parle évidemment des abus de celles et ceux qui ont la puissance économique et qui détiennent un bien absolument fondamental, à savoir un logement.

Il est donc faux de prétendre, comme cela a été fait dans le débat précédent, que le bailleur serait aujourd'hui corseté. Le bailleur dispose d'une marge de manoeuvre considérable qu'il va utiliser vu l'inflation que nous connaissons.

Je voudrais vous donner un autre exemple pour illustrer le propos, parce que la matière est assez technique. Il y a quelques jours, j'ai fait une permanence juridique et j'ai été consulté par un père de famille avec trois enfants qui payait un loyer de 2000 francs pour un appartement de quatre pièces genevois, donc un trois-pièces plus cuisine, qui m'a demandé comment réduire son loyer. Il avait un bail de cinq ans avec une clause d'indexation. J'ai dû lui dire que non seulement il ne pourrait pas demander une baisse de loyer, ni l'année prochaine quand arrivera le renouvellement, mais qu'en plus il allait prendre 4,2 pour cent de hausse de loyer qu'il ne pourrait pas contester. Ce locataire ne peut évidemment pas quitter son logement et trouver autre chose, parce que 2000 francs, c'est bon marché à Genève pour un appartement de cette taille.



Je n'ai pas osé lui servir l'argumentation du Tribunal fédéral, argumentation à deux sous, qui consiste à dire qu'il y a une utilité sociale et que c'est pour cela que cela doit être cher. Le locataire a bien compris l'utilité sociale du logement, mais il aimerait malgré tout continuer à pouvoir se payer l'appartement étant donné qu'il doit loger sa famille.

Donc, je veux montrer par là qu'en fait la protection des locataires contre les loyers et les congés abusifs n'a jamais permis de protéger efficacement les locataires dans leur globalité, parce que peu de personnes contestent le loyer et que c'est largement insuffisant pour endiguer la spirale à la hausse des loyers. Mais c'est un droit social qui permet de donner des réponses à des locataires qui sont confrontés à des problèmes particuliers: maladie, perte d'emploi, retraite ou séparation.

Avec cette proposition, on tape au coeur de cette protection et on va interdire au locataire, lorsqu'il en a besoin, de pouvoir obtenir une réponse juridique. Et la seule voie qu'il va lui rester, c'est soit de se priver d'éléments absolument nécessaires – on l'a vu pendant la période du COVID –, soit de devoir déménager dans un logement social qui n'existe pas aujourd'hui, parce qu'il y a de moins en moins de logements abordables. Donc, avec cette proposition, on fait un pas de plus vers cette dérive.

C'est la raison pour laquelle je vous demande de ne pas entrer en matière.

Hurni Baptiste (S, NE): J'annonce à nouveau mes liens d'intérêts: je suis membre du comité suisse et du comité neuchâtelois de l'Association suisse des locataires.

Il existe déjà en Suisse le scandale des loyers payés en trop par les locataires, et cela au-delà des normes légales. Cela représente 10 milliards de francs en Suisse rien qu'en 2021, ou 370 francs par ménage. Mais ça n'était pas suffisant. Il y a aussi eu l'absence totale de mesures fédérales en faveur des locataires en général, et des locataires commerciaux en particulier, pendant les fermetures liées à la pandémie de COVID-19. Mais ça n'était toujours pas suffisant. Il a aussi fallu que le Tribunal fédéral s'y mette en se référant à une initiative parlementaire de notre autorité à laquelle il n'avait même pas été donné suite, et qui a permis l'augmentation du rendement admissible pour les bailleurs. Mais ça n'était toujours pas suffisant. Il y a quelques instants, on a encore demandé d'assouplir les règles pour la sous-location au détriment du locataire. Mais ça n'est évidemment toujours pas suffisant.

Il faut maintenant que notre assemblée désire s'attaquer au maigre mécanisme de protection contre les congés du locataire. Voilà la démonstration de ce que je disais avant: c'est la technique d'un infect salami – ou saucisson, pour M. Mahaim – qui a pour but la destruction totale de la protection des locataires. Oui, tout ce qui dans ce pays était un tant soit peu en faveur de la partie faible qu'est le locataire est attaqué, fragilisé et même réduit à néant, et ce n'est malheureusement pas terminé, puisque nous continuerons ces prochaines semaines et ces prochains mois au gré d'initiatives parlementaires toutes plus infectes les unes que les autres.

Dans ce projet-ci, il s'agit purement et simplement de faciliter la résiliation et l'expulsion du locataire en cas de besoin propre du bailleur lors de l'acquisition d'un nouveau logement. Aujourd'hui déjà, le nouveau propriétaire qui a besoin de son logement pour un parent peut résilier le bail, mais il y a aujourd'hui une pesée des intérêts qui doit être faite entre celui du bailleur et celui des locataires. Le besoin du premier, c'est-à-dire du bailleur, doit véritablement être urgent et actuel pour que l'on prive le locataire de son droit simplement à une prolongation. Rappelons-le, la prolongation maximale en Suisse est non pas de dix ans, mais de quatre ans.

Le projet qui nous est soumis propose de substituer ce besoin urgent par un besoin important et actuel. Donnons un exemple de ce que cela signifierait en pratique: un appartement est habité depuis 35 ans par un couple puis, suite au décès du mari, par une vieille dame. Actuellement, à moins qu'un nouveau propriétaire n'ait un besoin impérieux du logement pour un parent, la vieille dame est relativement bien protégée. Avec le projet que la majorité du Parlement s'apprête à voter, c'est terminé. La personne âgée aura quelques mois de prolongation et puis ce sera la porte ou l'expulsion. Voilà la réalité de ce qui est proposé. Voilà la manière dont notre assemblée entend concrétiser le droit constitutionnel au logement prévu à l'article 41 de notre Constitution.

Nous ne serons pas les complices d'une telle manoeuvre, que nous qualifions d'écoeurante, antisociale et inacceptable. Nous combattons sans ménagement ce projet de loi, et par tous les moyens législatifs à notre disposition, car la coupe est pleine. Ce Parlement s'assied sur le droit des locataires, sur qui on ponctionne, année après année, un rendement abusif.

Non contente de cela, la majorité désire aujourd'hui permettre encore aux bailleurs de se débarrasser d'eux en supprimant les maigres protections dont ils jouissent. C'est se ficher de la classe moyenne et des classes les plus défavorisées de notre pays qui est, rappelons-le, un pays de locataires. C'est faire preuve d'une morgue révoltante sur la situation des personnes fragiles et nous n'avons aucun mot assez fort pour le dire: il faut refuser d'entrer en matière sur ce projet, qui ne répond à aucune nécessité et qui contribuera à dégrader



gravement les droits des locataires de ce pays.

Brenzikofer Florence (G, BL): Auch bei dieser Vorlage handelt es sich wie bei der letzten Vorlage, die wir beraten haben, um einen Angriff auf das Gleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern und der Immobilienlobby. Aufgrund der Entwicklung der Mietzinse, der Wohnungsknappheit in vielen Städten und der generellen Teuerung hat sich dieses Gleichgewicht bereits in den letzten Jahren stark zuungunsten der Mieterinnen und Mieter verschoben. Eine Mehrheit lebt in der Schweiz zur Miete, nämlich 2,4 Millionen Haushalte. Das heisst, 62 Prozent der Haushalte sind Miethaushalte.

Wie die Statistiken der Schlichtungsbehörden zeigen, ist kein Grund vorhanden, mit dieser Vorlage das Gesetz unnötig zu verschlechtern. Denn gemäss geltendem Recht ist eine Kündigung bei dringendem Eigenbedarf für die vermietende Partei bereits heute möglich. In mehr als der Hälfte der Schlichtungsfälle können sich die Mietparteien einigen, sodass es nicht zu einem Gerichtsverfahren kommt. Aus diesen und

AB 2023 N 247 / BO 2023 N 247

weiteren Gründen, welche ich Ihnen gerne erläutere, beantragt die grüne Fraktion genau wie der Bundesrat, nicht auf diese Vorlage einzutreten.

In der Praxis ist die Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfs der Vermieterschaft bereits weithin akzeptiert, auch mit dem Nachteil in Form von schwierigen personellen oder familiären Situationen für die Mieterschaft. Bei schwierigen Fällen nimmt die Richterin oder der Richter eine echte Interessenabwägung vor. Mit dem hier vorliegenden Entwurf würde diese Interessenabwägung zugunsten der Vermieterschaft ausfallen, auch wenn die Situation der Mieterschaft kritisch ist. Denken Sie beispielsweise an eine ältere Person – mein Vorredner hat das Beispiel auch gebracht –, die schon lange in ihrer Wohnung wohnt und die diese räumen müsste. Ausserdem zeigt die Praxis, dass der Eigenbedarf sehr oft nur geltend gemacht wird, um einen Mieter bzw. eine Mieterin loszuwerden und die Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten. Dieser Missbrauch ist ausserordentlich schwierig zu bekämpfen.

Zudem enthält die Vorlage unbestimmte Rechtsbegriffe wie "bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf". Dies führt zu Rechtsunsicherheit: Was für den einen bedeutend ist, kann für einen anderen unwesentlich sein. Hier werden wir in der Detailberatung deshalb die Minderheitsanträge Dandrès unterstützen.

Ich betone es nochmals: Wer als Vermieter oder Vermieterin wirklich in seiner Wohnung wohnen oder dort Verwandte wohnen lassen möchte, der oder die kann bereits heute problemlos Eigenbedarf anmelden. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, vergrössern Sie dieses Machtgefälle zwischen Vermieterschaft und Mieterinnen und Mietern nicht.

Ich beantrage Ihnen, nicht auf die Vorlage einzutreten. Der Mieterverband hat auch bereits ein Referendum gegen diese Verschlechterung angekündigt.

Zum Schluss möchte ich noch auf die Haltung des Bundesrates eingehen. Er weist in seinem Bericht mit Nachdruck darauf hin, dass es in der heutigen Zeit falsch ist, das Mietrecht einseitig zuungunsten der Mietenden zu ändern. Der Bundesrat schreibt: "Das geltende Recht basiert auf einer im Rahmen einer grösseren Revision erfolgten Abwägung der Interessen von Vermietenden und Mietenden." Er kommt zum Schluss: "Der Bundesrat vertritt die Auffassung, dass im Rahmen einer punktuellen Revision nicht zulasten einer Vertragspartei in das diffizile Gleichgewicht eingegriffen werden sollte." Diese Haltung sollte den Parteien, die im Bundesrat vertreten sind, doch zu denken geben.

Halten wir an der geltenden Rechtsgrundlage fest, treten wir nicht auf diese Vorlage ein.

Maitre Vincent (M-E, GE): Que n'a-t-on pas entendu cette dernière demi-heure de la part des représentants de l'Asloca en particulier et de la défense des locataires en général? On a parlé – M. Hurni a utilisé ces termes – d'anéantissement total des droits des locataires, de négation, presque, de l'Etat de droit. Un peu de mesure, que diable, dans ce Parlement!

Nous parlons aujourd'hui, uniquement et strictement, en traitant le projet issu de l'initiative Merlini, d'assouplir la loi en supprimant une des conditions qui permettent à un propriétaire de logement d'habiter le bien qu'il a acheté. C'est la fameuse notion d'urgence qui, en pratique, rend totalement dysfonctionnel et impossible le droit à un propriétaire d'habiter son logement. Pourquoi?

Parce que notre système juridique est ainsi fait que, lorsque vous êtes locataire et que vous souhaitez contester une résiliation, nos lois vous offrent quatre degrés de juridictions, soit quatre possibilités de saisir des instances judiciaires, qui sont donc quatre façons de faire traîner la procédure pendant des années, parfois jusqu'à quatre ans. Lorsque vous devez attendre quatre ans pour avoir une décision finale en matière de résiliation du bail, par définition, la notion d'urgence devient totalement absurde et absconse. Il est impossible de pouvoir trancher



en faveur d'un propriétaire qui serait dans son bon droit lorsque la notion d'urgence est à ce point dispersée dans le temps de par les différentes voies de droit qui s'offrent au locataire.

Les partis de ce côté de l'hémicycle, de la gauche, nous disent qu'il serait, en réalité, parfaitement normal, lorsque vous avez économisé toute votre vie, que vous avez décidé même de vous endetter pour acquérir votre logement ou le local dans lequel vous voulez développer votre entreprise, la gauche nous dit donc qu'il serait absolument normal que si quelqu'un y habite déjà, il y reste, et tant pis pour vos droits de propriété.

La propriété, qu'on le veuille ou non, est garantie par l'article 21 de la Constitution. En pratique, avec une application toujours plus restrictive par le Tribunal fédéral de certaines conditions liées au bail ou plutôt à la résiliation du bail, une très sérieuse entaille est portée au droit de la propriété et, donc, à cette garantie constitutionnelle.

L'initiative parlementaire Merlini ne propose rien d'autre que de rétablir les personnes dans leur bon droit. Les bailleurs, les propriétaires, ne sont pas tous – n'en déplaise de nouveau aux représentants de l'Asloca – d'affreux spéculateurs immobiliers. Il y a aussi des pères de famille. Il y a aussi des petits entrepreneurs. Il y a aussi des retraités qui ont investi dans un appartement pour s'assurer une retraite. A ce titre, il y a aussi des caisses de pension qui ont besoin de rendements, non pour s'enrichir, mais bien pour servir des retraites à leurs assurés, c'est-à-dire aux citoyens de ce pays.

Il est important d'entrer en matière sur cette initiative parlementaire pour qu'un retour à une meilleure équité, à une meilleure égalité et, surtout, au respect, comme je le disais, de la garantie constitutionnelle de la propriété, puisse avoir lieu dans ce Parlement.

Pour ces raisons, le groupe du Centre vous encourage à rejeter les propositions de minorité qui vous sont soumises et à accepter l'entrée en matière.

Dandrès Christian (S, GE): Ne pensez-vous pas que, de ce fait, la protection contre les congés de représailles deviendrait illégitime? Parce qu'il y a un lien entre l'urgence et cette protection qui est d'une durée de trois ans: si vous voulez attaquer pendant ce laps de temps, il faut qu'il y ait une dimension temporelle, et c'est l'urgence.

Maitre Vincent (M-E, GE): Je ne suis pas certain d'avoir compris votre question, car les congés-représailles sont, à mon sens, une tout autre question que celle abordée par l'initiative parlementaire Merlini. Celle-ci vise, je le répète, à garantir le droit le plus strict à pouvoir bénéficier de l'objet du logement dont on est propriétaire. Je ne vois pas ce que vient faire le congé-représailles en la matière, comme il n'y a nulles représailles; il s'agit simplement d'un propriétaire qui a l'outrecuidance de vouloir revendiquer le bien qu'il possède, ni plus ni moins. J'en ai terminé pour les réponses aux questions.

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Herr Maitre beantwortet keine Fragen mehr. (*Remarque intermédiaire Hurni: Bravo!*)

Markwalder Christa (RL, BE): Die parlamentarische Initiative Merlini "Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen", die ich übernommen habe, will erreichen, dass das Argument des Eigenbedarfs eines Vermieters in der Praxis auch tatsächlich greift. Denn heutzutage ist es so, dass die Eigentümerschaft von Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis nur dann mit der gesetzlichen Frist von drei bzw. sechs Monaten kündigen kann, wenn sie einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. In der Praxis scheitert das aber sehr oft an den materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen. Wenn es nämlich zu einer Anfechtung der Kündigung kommt, wird ein langes Zivilverfahren eingeleitet, in dem die Vermieterin oder der Vermieter die Dringlichkeit des Eigenbedarfs beweisen muss.

Diese heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen deshalb gelockert werden. Es ist nämlich stossend, dass nach ständiger Rechtsprechung des

AB 2023 N 248 / BO 2023 N 248

Bundesgerichtes der Eigenbedarf nur dann als dringend gilt, wenn von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten. Die Bestimmungen des Kündigungsschutzes ermöglichen es der Mieterschaft also, die Auflösung des Mietverhältnisses über viele Monate oder gar Jahre zu verhindern, dies auch, wenn über verschiedene Instanzen das Vorhandensein des dringenden Eigenbedarfs und somit die Rechtmässigkeit der Kündigung festgestellt und eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht gestattet wird.

Bei der Umsetzung hat die Kommission allerdings darauf verzichtet, die Verfahrensbestimmungen der Zivil-



prozessordnung anzupassen. Stattdessen hat sie das Anliegen in drei Bestimmungen des Obligationenrechts umgesetzt, die an den Eigenbedarf anknüpfen, nämlich beim Wechsel des Eigentümers bei der Veräusserung der Sache, bei der Kündigung durch den Vermieter und bei den Ansprüchen des Mieters auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Der dringende Eigenbedarf wird neu mit einem "bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf" umschrieben. Dies ist eine ausgewogene Lösung, die nicht nur den Interessen der Eigentümer, sondern weiterhin auch jenen der Mieterinnen und Mieter gerecht wird. Wir sind uns bewusst, dass es im Mietrecht eine Ausgewogenheit der Interessen braucht. Aber diese ist mit der moderaten Umsetzung dieser parlamentarischen Initiative durchaus gewährleistet.

Wenn man meinen Vorrednern zugehört hat – und ich freue mich schon auf die Frage von Kollege Hurni –, dann könnte man meinen, was für eine krasse, asoziale, übertriebene Änderung des Gesetzes dies sei. Ich weise Sie nochmals darauf hin: Es handelt sich um den Ersatz der Bezeichnung "dringender Eigenbedarf" durch die Formulierung "bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf". Der Schutz der Interessen der Mieterinnen und Mieter ist also weiterhin gewährleistet.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der FDP-Liberalen Fraktion, auf die Vorlage einzutreten und jeweils der Mehrheit zu folgen.

Hurni Baptiste (S, NE): Madame Markwalder, je vous pose la question à vous puisque M. Maître ne désirait pas me répondre. Ma question est la suivante. Le cas que j'ai cité dans mon intervention est un cas réel. Une vieille dame de 85 ans habite depuis 35 ans dans son logement. Un nouveau propriétaire achète l'immeuble. Aujourd'hui, elle est protégée pendant quatre ans. Avec votre proposition, elle ne le sera plus. Vous répondez quoi à cette vieille dame: "Déguerpissez! Allez dans un home!"?

Markwalder Christa (RL, BE): Nein, Herr Hurni, ich schätze die konkreten Beispiele ja sehr, aber nach wie vor muss der Eigentümer – der Vermieter – einen aktuellen und bei objektiver Beurteilung bedeutenden Eigenbedarf geltend machen und nicht wie bisher, wo die Hürden sehr hoch waren, einen dringenden Eigenbedarf gemäss sachlicher und zeitlicher Hinsicht.

Ich muss Sie schon daran erinnern: Sehr oft haben Sie die Situation, gerade wenn Sie mit älteren Menschen argumentieren, dass diese ein Leben lang gespart haben, ihre Ersparnisse in eine Immobilie steckten, diese vermieten, und wenn sie dann selbst in diese Wohnung ziehen möchten, dann ist es dem Mieter mit den heutigen Verfahrensbestimmungen, aber auch mit den materiellrechtlichen Bestimmungen möglich, das Verfahren über Monate, wenn nicht gar Jahre, hinauszuzögern.

Ich selbst habe in der Kommission seinerzeit – ich glaube, da waren Sie noch nicht dabei – ein konkretes Beispiel erzählt, wie es geht, wenn man Eigenbedarf geltend macht und korrekt kündigt: Die Mieter sorgten mit dem Argument, es sei nicht zumutbar, dass sie zweimal umziehen müssten, weil ihr Haus erst später fertiggestellt würde, dafür, dass die Eigentümer am Schluss während der Renovation ihres eigenen Hauses im Keller wohnten. Ich meine, solche Zustände dürfen wir nicht zulassen, und deshalb ist diese kleine, moderate Anpassung wirklich nötig.

Flach Beat (GL, AG): Wir beschäftigen uns jetzt schon seit zwei Stunden mit dem Mietrecht und mit dem Verhältnis zwischen Vermietern und Mietenden. Ich habe irgendwie den Eindruck, wir meinen ständig den Esel, schlagen aber den Sack. Denn eines der Hauptprobleme, die wir als Land der Mieterinnen und Mieter haben, ist, dass schon seit vielen Jahren ein Überhang an Mietsuchenden und ein Unterbestand an freien Wohnungen besteht. Diese Situation hat sich nicht erst in den letzten Wochen ergeben, sondern sie ist über Jahre hin gewachsen. Wir wissen eigentlich schon seit einer Dekade, dass wir in ein Problem hineinlaufen, was die freien und verfügbaren Wohnungen anbelangt.

Das hat seinen Grund zunächst einmal darin, dass man falsch gebaut hat. Man hat insbesondere in der Agglomeration grosse Wohnungen gebaut, die heute von einer oder zwei Personen bewohnt werden, weil mittlerweile die Hälfte der Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind. Die Wohnungen sind von der Flächenanlage her doppelt so gross geworden. Alle Wohnungen, die seit 1990 gebaut wurden, sind im Durchschnitt über 100 Quadratmeter gross. Hingegen haben die Wohnungen, die bis 1990 gebaut wurden, im Durchschnitt eine Grösse von unter 100 Quadratmetern.

Es kommt hinzu, dass im Bauwesen ein Regelungswirrwarr besteht, was das Bauen ebenfalls verhindert, erschwert, verteuert – zum grossen Teil unnötig. Dann gibt es noch Lärmschutzvorschriften, die genau dort, wo es eigentlich notwendig wäre, zu bauen, nämlich an gut erschlossenen Lagen in der Agglomeration, in der Stadt, die Innenverdichtung verhindern, mit der man dort gute Städteentwicklung machen könnte. Daher wohnen jetzt Leute in Wohnungen, die schlecht isoliert sind, die energetisch, aber auch lärmässig nicht dem entsprechen, was eigentlich sein sollte.



Wie gesagt, schlagen wir hier wahrscheinlich ein bisschen den Sack. Es geht jetzt aber um den Fall, dass jemand eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kauft und diese Liegenschaft selber nutzen möchte. Wenn sie bisher vermietet war, möchte er natürlich der jetzigen Mieterschaft gerne kündigen. Es hat hier einfach auch Exzesse gegeben, die dazu geführt haben, dass man jahrelang prozessiert hat, bis man die entsprechende Wohnung endlich einmal nutzen konnte. Das sind nicht viele Fälle, aber es sind einige stossende Fälle. Frau Markwalder hat auch ausgeführt, dass quasi eine Beweislastumkehr gilt.

Wenn jemand eine Eigentumswohnung kauft und sie selber, für seine Kinder oder für Verschwägte gebrauchen möchte, dann sollte sie auch innerhalb eines normalen Zeithorizontes zur Verfügung stehen. Das ist es, was diese Vorlage will. Missbrauch soll damit nicht gefördert werden. Sie ist auch keine Aushöhlung des Mieterschutzes, und es soll auch nicht sein, dass die Vorlage Vorschub leistet, um massenhaft Leuten irgendwie zu kündigen und die Wohnungen nachher teurer wieder weitervermieten zu können. Es geht um den Eigenbedarf, das heisst darum, dass ich mein Eigentum selber nutzen kann. Das ist so ein bisschen der Grundsatz.

Jetzt gibt es aber in meiner Fraktion eine starke Minderheit, die sagt, dass die Balance zwischen Vermietern und Mietern im Moment zulasten der Mieter gestört ist. Wie der Bundesrat auch ausführt, geht es um wenige Fälle. Gemäss dieser starken Minderheit ist es nicht unbedingt notwendig, hier entsprechend zu legiferieren. Denn die Balance zwischen Vermietern und Mietern kann halt eben auch durch Missbräuche gestört werden. Eigentlich kann man es so zusammenfassen: Wenn man "bad cases" heranzieht, gibt es auch "bad law". Entsprechend sollte man dann eben vielleicht nicht in diese Richtung legiferieren.

Die Mehrheit der Fraktion ist aber der Meinung, dass hier den Rechten der Eigentümer, die frisch, neu eine Wohnung oder ein Häuschen gekauft haben, auch entsprechend nachgekommen werden soll, damit sie die Wohnung oder das Häuschen auch nutzen, energetisch sanieren, umbauen usw. können. Damit kann vielleicht auch die Innenverdichtung noch etwas gefördert werden.

Schwander Pirmin (V, SZ): Die SVP-Fraktion empfiehlt Ihnen, einzutreten und der Mehrheit zu folgen. Wie ich bei der vorangehenden Vorlage schon gesagt habe, geht es hier um

AB 2023 N 249 / BO 2023 N 249

punktueller Verbesserungen. Es geht hier nicht darum, wie es unterstellt wird, eine ältere Dame schneller aus dem Haus jagen zu können. Um diese Fälle geht es nicht. Es gibt nach wie vor Artikel 272, bei dem es um die Härtefälle geht, und es wäre tatsächlich stossend, wenn wir mit dieser Vorlage ältere Leute schneller aus dem Haus haben wollten. Für diesen Fall gibt es aber Artikel 272. Die heutige Situation ist für die SVP-Fraktion störend oder eben geradezu stossend. Deshalb besteht nach unserer Meinung Handlungsbedarf. Es ist stossend, wenn ein Käufer oder ein Eigentümer Monate oder gar Jahre warten muss, bis er seine eigene Wohnung oder seine Geschäftsräumlichkeiten benutzen darf. Um diese Fälle geht es, und solche sind eben stossend. Teilweise wurde von Machtgefälle gesprochen. Ich habe keine grosse Erfahrung, war aber doch in ein paar Gerichtsfällen involviert und war dabei. Bei der Auseinandersetzung ging es um Härtefälle gemäss Artikel 272. Da muss ich schon sagen, dass ein Machtgefälle zugunsten des Mieters besteht, nicht zugunsten des Vermieters. Wenn solche Diskussionen geführt werden und wenn es hart auf hart geht, ist das Recht auf der Seite des Mieters oder der Mieterin.

Hier geht es eben auch um Geschäftslokalitäten, darum, dass diese schnell genutzt werden können, und zwar schnell, weil jemand vielleicht ein Geschäft aufbauen möchte. Er braucht dann diese Geschäftslokalität und kann nicht noch Jahre warten. Ansonsten kann er sein Geschäft nicht oder nicht so günstig eröffnen. Denn es ist eben sein Eigentum, bei dem er anders kalkulieren kann, als wenn er eine fremde Liegenschaft mieten muss, um sein Geschäft zu eröffnen. Hier haben wir Fälle, die wir in Zukunft besser regeln müssen. Es geht um Eigenbedarf, darum, dass dieser schneller geltend gemacht werden kann.

Es besteht für die SVP-Fraktion aber noch ein grosses Fragezeichen, ob mit diesen Formulierungen, mit diesen drei neuen Begriffen, tatsächlich das Ziel erreicht werden kann, die stossenden Fälle zu beheben. Wir erwarten, dass vielleicht die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates oder der Ständerat bessere Formulierungen finden können. Es geht ja auch nicht darum, dass wir die Erstreckungsmöglichkeiten ausschliessen; darum geht es nicht. Natürlich, wenn man tatsächlich schnell in ein Haus oder in eine Geschäftsräumlichkeit ziehen möchte, dann müsste man hingehen und sagen: Ja gut, wir schliessen diese Erstreckungsmöglichkeiten aus. Dann wird wahrscheinlich der soziale Frieden zwischen Mieterin und Vermieter gestört sein. Aber es geht um die stossenden Fälle aus Sicht der Eigentümer und der Käuferschaft, darum, dass diese Fälle besser geregelt werden. Die SVP-Fraktion geht hier davon aus, dass der Ständerat dieser Frage nochmals nachgeht und vielleicht eine andere Lösung findet.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.



Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le besoin propre est un sujet dans lequel les intérêts et les droits des bailleurs et des locataires se rencontrent de façon particulière. Sur le plan juridique, il s'agit de questions de propriété et de possession. L'initiative parlementaire et le projet de la majorité de la Commission des affaires juridiques de votre conseil montrent à quel point il peut être important pour les bailleurs d'utiliser eux-mêmes leur propriété et, le cas échéant, de renoncer à leur position de bailleur.

Le Conseil fédéral comprend que des procédures passant par plusieurs instances puissent être pénibles pour les propriétaires qui souhaitent utiliser eux-mêmes une maison ou un appartement. D'autre part, il peut y avoir des intérêts légitimes pour les locataires à rester dans le logement loué et à ne pas devoir chercher un nouveau lieu de vie. Les deux parties contractantes peuvent se comporter de manière abusive. Ainsi, il peut arriver que le besoin propre ne soit invoqué que comme prétexte pour mettre fin au contrat de bail.

De l'avis du Conseil fédéral, une intervention législative ne se justifie pas et serait même disproportionnée. Ce point de vue vaut pour le projet proposé par la majorité de la commission ainsi que pour les propositions de minorité relatives aux différents articles. Pourquoi le Conseil fédéral arrive-t-il à cette appréciation? La réglementation actuelle de la résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches a vu le jour dans le cadre d'une révision législative d'envergure. Elle repose ainsi sur une évaluation des intérêts respectifs des bailleurs et des locataires.

En outre, la statistique des procédures de conciliation que l'Office fédéral du logement publie deux fois par an sur la base des données des cantons fournit un tableau de la situation extrêmement intéressant. Dans une nette majorité des procédures de conciliation concernant la résiliation ordinaire, la résiliation extraordinaire et la prolongation du bail, le règlement se fait par accord entre les bailleurs et les locataires. Dans la plupart des cas mentionnés, il n'est pas nécessaire de saisir le tribunal civil. Les locataires et les bailleurs peuvent ainsi contribuer, avec les autorités de conciliation, à une solution rapide et durable. Les dispositions en vigueur ménagent suffisamment de place à des solutions avalisées par les deux parties au contrat de bail. On ne devrait pas procéder sans raison impérieuse à une modification du droit en vigueur.

A la lumière de ces différentes considérations, le Conseil fédéral propose de ne pas entrer en matière sur le projet de la commission. En même temps, le Conseil fédéral – je l'ai dit – ne partage pas non plus l'avis des minorités sur les trois articles de loi.

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Dandrès ab. Der Bundesrat beantragt ebenfalls Nichteintreten.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26256)

Für Eintreten ... 108 Stimmen

Dagegen ... 80 Stimmen

(1 Enthaltung)

Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

Code des obligations (Droit du bail: résiliation pour besoin propre)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung

Antrag der Kommission: BBI

Titre et préambule, ch. I introduction

Proposition de la commission: FF

Angenommen – Adopté

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Die Detailberatung führen wir in einer einzigen Debatte durch.

Dandrès Christian (S, GE): C'est une proposition plus délicate et plus technique. Il faut que l'on revienne sur quelques aspects, à commencer par le fait que le droit du bail repose aujourd'hui sur la nécessité, pour le locataire, d'intenter un procès contre son bailleur. Ce n'est pas une chose aisée. Pourquoi? Parce que, à



l'évidence, le locataire est la partie faible au contrat et que le bailleur dispose non seulement de la puissance économique, mais aussi d'un bien absolument nécessaire au locataire, à savoir son logement. Le logement est le lieu de vie, le cadre de l'essentiel des liens affectifs et familiaux. Les locataires ont donc peur de perdre leur logement. Les études que le Conseil fédéral a menées montrent que les locataires cherchent à avoir de bonnes relations avec les bailleurs, non parce qu'ils ont une affinité particulière vis-à-vis de ces derniers, mais parce qu'ils ont peur de la résiliation de leur contrat bail.

Cette proposition vise deux cas de figure. On a tout d'abord le cas de la personne qui achète un appartement, un appartement qui est loué, par une personne qui y habite et qui paie un loyer. La personne qui l'achète veut l'habiter. Dans ce cas, la proposition, qui est celle de la majorité, consiste à dire qu'il y a une vertu particulière liée à l'épargnant qui peut acheter.

AB 2023 N 250 / BO 2023 N 250

Cet intérêt devrait primer celui du locataire en place, malgré le fait que l'acquéreur sait très bien que, lorsqu'il achète un appartement, une personne y vit. Non, son intérêt devrait primer. J'aimerais relever que – c'est le cas à Genève et, plus généralement dans les agglomérations suisses – n'est pas propriétaire qui veut. Le prix du mètre carré à Genève est de 8000 francs. Peu de personnes peuvent accéder à la propriété avec un tel prix. On met en place un mécanisme de préférence lié à la capacité financière des gens. C'est un parti pris de classe sociale qui est proposé par l'initiative parlementaire Merlini sur ce premier volet.

Et puis, il y a le deuxième volet, dont on a peu parlé, qui est la question de la protection contre les congés de représailles. Aujourd'hui, le mécanisme est simple: si le locataire doit agir en justice pour faire valoir ses droits, le minimum est qu'en guise de réponse le bailleur ne résilie pas son contrat de bail. On a donc un mécanisme de protection de trois ans, qui est bon, mais qui connaît une faille: c'est le besoin personnel du bailleur. Ce besoin peut être invoqué de manière limitée avec, notamment, le critère d'urgence, dont on a beaucoup parlé tout à l'heure. Le but est donc d'avoir un besoin concret et urgent, parce que sinon on vide de toute portée, en réalité, la protection contre les congés de représailles et, dans un tel cas, on n'arrive plus à avoir des locataires qui acceptent de faire des démarches judiciaires pour lutter contre des loyers abusifs ou d'autres types de prétentions abusives du bailleur.

Déjà aujourd'hui, j'aimerais le relever, ce n'est pas simple pour un locataire de s'opposer à un tel motif. Comment peut-on démontrer l'intention du bailleur de se loger ou de loger un proche? A moins qu'il y ait un aveu de la personne concernée, on ne peut travailler que sur la base d'indices, et le bailleur, dans ces affaires, a presque toujours une longueur d'avance, parce que le procès porte précisément sur son intention et que le locataire ne peut pas faire venir des témoins qui expliciteraient le fait qu'en réalité l'intention est autre. C'est très complexe. Donc, le locataire ne joue déjà pas, aujourd'hui, à armes égales, mais le bailleur doit au moins démontrer le caractère concret et urgent.

La crainte, c'est qu'avec le projet issu de l'initiative Merlini, une manicette qui est déjà bien huilée aujourd'hui se répande en fait encore plus et qu'il y ait des résiliations massives de baux d'habitation qui, ensuite, seraient reloués beaucoup plus cher à des tiers, et non pas aux personnes que le bailleur avait invoquées comme devant habiter l'appartement in fine.

Sur cette question, je peux vous dire que, dans la pratique, on constate régulièrement des situations d'abus comme celles-ci. Pourquoi? Parce que l'Asloca essaie de voir après coup, une fois que le congé a été validé, que le locataire a été expulsé, qui vit dans l'appartement. Et ce qu'on constate régulièrement, c'est que ce n'est pas la personne qui avait été annoncée. Donc on a pu – à l'époque, c'était encore possible, aujourd'hui cela ne l'est plus – faire une procédure contre le bailleur en lui disant qu'il a menti au tribunal et qu'il a contraint une personne à quitter le logement. Vu les conséquences majeures tant d'un point de vue financier que d'un point de vue humain, pourquoi est-ce que ce n'est pas votre fils, votre fille ou vous-même qui habitez dans cet appartement aujourd'hui? Il y a toujours des réponses qui sont validées par la juridiction, qui consistent à dire que la procédure était tellement longue qu'entre-deux il a fallu trouver autre chose. Mais alors pourquoi ne pas avoir permis au locataire de rester en place? Parce qu'une fois la procédure lancée, si on peut relouer plus cher, pourquoi s'en priver?

Telle est la réalité qui se cache derrière le projet issu de l'initiative parlementaire Merlini, et c'est pour cela que cette proposition doit être combattue ou, en tout cas, améliorée. Ce sont les points que je soulève dans mes propositions de minorité – nous sommes en deuxième phase –, à savoir de dire qu'il faut garder cette cautèle pour ne pas voir des abus se répandre dans tout le pays, avec des conséquences sociales désastreuses.

Maitre Vincent (M-E, GE): A entendre les représentants de l'Asloca, qui sont massivement présents dans cette enceinte, dans notre pays, on jetterait à la rue des locataires, des vieillards, des enfants, des familles entières



du jour au lendemain et sans aucune considération. La vérité est un tout petit peu différente, mes préopinants le savent très bien.

J'aurais dû peut-être annoncer moi-même mon absence complète de liens d'intérêts, puisque je défends tant des locataires que des bailleurs dans ma pratique d'avocat. J'ai donc, et ça aurait pu répondre à la question de M. Hurni, également des exemples qui démontrent que le système actuel ne va pas, du fait de ses lenteurs excessives et de la possibilité qu'ont les locataires de faire durer les procédures des années et des années, ces procédures et tous les incidents de procédure qui, d'ailleurs, ont été bien sûr voulus par les représentants des milieux des locataires. Ces procédures ont pour conséquence, je l'ai dit, de nier le droit à la propriété et de déposséder les propriétaires du bien qu'ils ont acquis.

Un exemple, un seul, puisqu'on parlait de cas concrets, et que j'ai eu à défendre. Une dame d'un peu plus de 60 ans, près de la retraite, avait eu l'occasion de gagner confortablement sa vie et d'être propriétaire de deux appartements de trois pièces côte à côte. Cette dame, arrivant à la retraite et voyant ses revenus qui allaient diminuer, s'est dit: "Je vais récupérer un des deux appartements que je possède pour y vivre. Je vais donc résilier le bail de la villa que j'occupe actuellement." A choisir entre ses deux appartements – l'un était occupé par un couple de personnes très âgées et en mauvaise santé, l'autre par un couple d'enseignants, sans enfants, au revenu tout à fait confortable –, la dame a décidé évidemment pour des raisons sociales, humaines, qu'on comprend bien, de résilier le bail de l'appartement occupé non pas par les personnes âgées et malades, mais celui habité par les enseignants qui avaient largement les moyens de se reloger dans un appartement confortable.

Ces deux locataires ont contesté le congé et lancé des procédures, des procédures qui ont duré tellement longtemps que la propriétaire en question a dû, faute de pouvoir se reloger immédiatement – elle devait retrouver un appartement à louer puisque l'appartement dont elle était propriétaire était encore occupé et sujet à procédure –, durant les dix premiers mois, loger dans un hôtel à ses propres frais. Elle n'avait en effet pas trouvé d'appartement disponible à la location. Après dix mois, elle a trouvé un appartement, mais elle a alors dû payer un loyer en tant que locataire, puisqu'on lui interdisait de récupérer son propre appartement. Ce système, très sincèrement, heurte le sentiment d'équité, ne fonctionne pas.

C'est pour ces raisons que ce système fondé sur la notion d'urgence, qui figure actuellement dans la loi et qui autorise un propriétaire à récupérer son bien s'il prouve qu'il est dans l'urgence, dans les faits, en raison des lenteurs de procédure, ne fonctionne pas. C'est pourquoi ce critère, et uniquement ce critère, doit être revu. C'est ce qui est proposé par l'initiative Merlini. Les autres conditions pour pouvoir résilier un bail, évidemment toujours en respectant les délais de congé – trois mois pour un logement, six mois pour un local commercial –, restent en vigueur: il faut effectivement un besoin concret et actuel pour qu'un propriétaire puisse récupérer son logement. Cela contredit donc parfaitement ce que vient de nous expliquer M. Dandrès, à savoir qu'il suffit d'invoquer un besoin propre pour placer quelqu'un d'autre dans son appartement. Cela est manifestement constitutif d'un abus de droit, il n'y a aucun doute là-dessus, personne, même sur les bancs de la droite, ne se hasarderait à justifier de telles pratiques; la loi est claire sur ce point.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le projet prévoit des modifications qui allègent la situation des bailleurs. Le Conseil fédéral est d'avis que, dans le cadre d'une révision ponctuelle du droit du bail, il ne faut pas intervenir dans cet équilibre délicat au détriment d'une partie contractante.

L'article 261 alinéa 2 lettre a, proposé par la majorité, prévoit de permettre au bailleur d'invoquer plus efficacement le besoin propre en cas de changement de propriétaire après l'aliénation de la chose louée. Le nouveau propriétaire peut résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Or, l'alinéa 3 de l'article 261 du code des obligations prévoit que si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur

AB 2023 N 251 / BO 2023 N 251

précédent, soit l'ancien propriétaire, répond de tous les dommages ainsi causés au locataire. Ainsi, il n'est donc pas exclu que le fait pour le nouveau propriétaire de faire valoir plus facilement son besoin propre puisse avoir des répercussions sur des tiers, par exemple sur l'ancien propriétaire.

Comme le projet de la majorité de la commission à cet alinéa, la proposition de la minorité porte atteinte à l'équilibre entre les intérêts des locataires et des propriétaires. En effet, la formulation contient un critère supplémentaire avec l'exigence selon laquelle le besoin propre doit être concret. La réalisation d'un besoin propre peut également être rendue plus difficile par rapport au droit en vigueur. Par conséquent, le Conseil fédéral rejette également la proposition de la minorité. Dans le cadre d'une révision ponctuelle, je le répète, il ne faut pas intervenir dans le système éprouvé du droit du bail, ni en faveur des locataires, ni en faveur des



bailleurs.

Concernant l'article 271 alinéa 3 lettre a, le projet prévoit une adaptation de la réglementation relative à la contestation du congé donné par le bailleur. A ce sujet, il convient de rappeler que la résiliation du bail d'habitation ou d'un local commercial constitue une atteinte aux conséquences parfois graves pour les locataires. Il est par conséquent justifié que des moyens de droit soient disponibles – notamment en cas de doute quant à la légitimité du congé – et que les questions qui se posent puissent être examinées de manière adéquate.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral se montre critique à l'égard d'une limitation de la possibilité de contestation dans le cadre d'une révision ponctuelle. En lisant l'article 271a du code des obligations dans son intégralité, on se rend compte de la complexité des conditions du congé donné par le bailleur et des modalités de sa contestation. Dans ce contexte, le Conseil fédéral met en garde contre une intervention dans une structure globale existante et contre une adaptation isolée dans l'optique d'un besoin propre.

Ces doutes que le Conseil fédéral nourrit à l'égard d'une modification du régime actuel s'appliquent également à la proposition de la minorité. En effet, la formulation de la minorité contient des critères supplémentaires à examiner. Ainsi, il doit y avoir un besoin propre, urgent, concret, actuel et important pour que la possibilité de contestation puisse être limitée. En pratique, ces critères sont susceptibles de soulever différentes questions. On pourrait par exemple se demander ce que l'on entend exactement par là et comment on peut distinguer les exigences les unes des autres. Ces critères rendent plus difficile l'application de la clause du besoin propre par le bailleur. Le Conseil fédéral estime donc qu'il n'est pour l'instant pas nécessaire d'intervenir dans une structure équilibrée. Dans ce domaine sensible, une modification ponctuelle qui aurait des répercussions en faveur d'une des parties contractantes ne semble pas adéquate.

Enfin, dans le cadre de la prolongation du bail, la pesée des intérêts doit, selon la majorité de la commission, être adaptée en faveur des bailleurs. Il convient de rappeler, comme le fait l'alinéa 1 de l'article 272 du code des obligations, que la prolongation du bail est discutée lorsque la fin du bail entraînerait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille. Dans ce contexte également, le Conseil fédéral estime qu'il n'y a pas lieu d'affaiblir la position des locataires. La réglementation en vigueur permet aux autorités de conciliation, aux tribunaux, de procéder à une pesée équitable des intérêts. Tant le projet de la majorité de la commission que la proposition de la minorité prévoient des dispositions qui visent à modifier dans un sens ou dans l'autre l'équilibre des intérêts. Au fond, il s'agirait d'une nouvelle pondération des intérêts. Le Conseil fédéral s'oppose à ce que les intérêts de l'une des parties contractantes, selon qu'on suit la majorité de la commission ou la minorité, soient davantage pondérés qu'auparavant.

J'arrive au terme de mon intervention. J'aimerais encore vous dire ce qui suit. Hier, au Conseil des Etats, nous avons eu un débat sur la situation du marché du logement et sur la situation des différentes parties. Aujourd'hui, au Conseil national, nous avons des débats en rapport avec le droit du bail, et la constatation que je dois faire est que, malheureusement, les fronts de part et d'autre sont crispés, voire figés. Je le regrette vivement, car les défis devant nous sont immenses et la Confédération seule n'a pas toutes les cartes en main. Les cantons, les communes ainsi que les différentes associations doivent participer à la découverte de solutions dans l'intérêt de toutes les parties. Le déficit de logement qui se dessine nécessite de tirer à la même corde. Ainsi, j'ai prévu, avec l'Office fédéral du logement, de tenter de réunir une nouvelle fois toutes les parties autour de la même table.

Je profite donc de ce débat, aujourd'hui, pour appeler chaque partie à se poser la question essentielle dans le contexte actuel. Cette question est la suivante: comment puis-je, de manière constructive, apporter ma contribution à la découverte de solutions pratiques dans l'intérêt général? Il s'agit, je pense, de quitter la pure polémique politicienne ou l'anathème pour le vrai travail concret et efficace. Les citoyennes et les citoyens de ce pays, qu'ils soient locataires ou bailleurs, vous en seront reconnaissants.

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die Voraussetzungen für die Geltendmachung des dringenden Eigenbedarfs wurden von der Kommission als problematisch angesehen. Darum wurde bei Artikel 261 Absatz 2 Litera a eine neue Formulierung vorgesehen. Anstatt aufgrund eines dringenden Eigenbedarfs soll nun gekündigt werden können, wenn ein bei objektiver Beurteilung bedeutender und aktueller Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Die Minderheit Dandrès möchte die Kriterien für die Geltendmachung strenger formulieren: Es soll nicht nur ein bedeutender und aktueller Eigenbedarf gegeben sein, wie dies die Mehrheit will, sondern es soll zusätzlich noch der Begriff "konkret" eingefügt werden. Die Kommission hat den Minderheitsantrag mit 13 zu 9 Stimmen abgelehnt.

Auch bei Artikel 271a Absatz 3 Litera a soll gemäss der Kommission neu nicht nur der dringende Eigenbedarf zu einer Kündigung führen können, sondern eine Kündigung soll auch wegen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs möglich sein. Die Minderheit Dandrès hält den Artikel für zu weitreichend



und fordert eine strengere Formulierung. Sie will, dass der Eigenbedarf nicht nur bedeutend und aktuell sein muss, sondern zusätzlich noch dringend und konkret. Die Kommission hat diesen Antrag mit 14 zu 9 Stimmen abgelehnt.

Zu Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d: Bei der Interessenabwägung soll die zuständige Behörde neu einen allfälligen Eigenbedarf sowie die objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität dieses Bedarfs berücksichtigen. Auch hier findet die Minderheit Dandrès, die Formulierung sei zu weit gefasst. Sie möchte eine strengere Vorschrift. Der Begriff "Dringlichkeit", der im geltenden Gesetz verwendet wird, soll wieder eingefügt werden. Die Kommission hat auch diesen Antrag mit 14 zu 9 Stimmen abgelehnt.

In der Gesamtabstimmung wurde der Vorlage mit 14 zu 9 Stimmen zugestimmt.

Art. 261 Abs. 2 Bst. a

Antrag der Kommission: BBI

Art. 261 al. 2 let. a

Proposition de la commission: FF

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26257)

Für den Antrag der Mehrheit ... 116 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 76 Stimmen

(1 Enthaltung)

Art. 271a Abs. 3 Bst. a

Antrag der Kommission: BBI

Art. 271a al. 3 let. a

Proposition de la commission: FF

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26258)

Für den Antrag der Mehrheit ... 117 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 75 Stimmen

(2 Enthaltungen)

AB 2023 N 252 / BO 2023 N 252

Art. 272 Abs. 2 Bst. d

Antrag der Kommission: BBI

Art. 272 al. 2 let. d

Proposition de la commission: FF

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26259)

Für den Antrag der Mehrheit ... 116 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 77 Stimmen

(1 Enthaltung)

Ziff. II

Antrag der Kommission: BBI

Ch. II

Proposition de la commission: FF

Angenommen – Adopté



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Frühjahrssession 2023 • Siebente Sitzung • 07.03.23 • 08h00 • 18.475
Conseil national • Session de printemps 2023 • Septième séance • 07.03.23 • 08h00 • 18.475



Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 18.475/26260)

Für Annahme des Entwurfes ... 114 Stimmen

Dagegen ... 79 Stimmen

(1 Enthaltung)

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Das Geschäft geht an den Ständerat.