

## **22.460 - Initiative parlementaire** **Régulation des congés pour travaux**

(déposée le 22 septembre 2022 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

### **1. Enjeux**

L'initiative a pour but de renforcer la protection des locataires en cas de résiliation du contrat de bail motivée par la volonté d'exécuter des travaux de rénovation. Dans un tel cas, le bailleur devrait avoir sollicité l'autorisation administrative requise avant de notifier le congé.

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

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

### **3. Motifs**

Les locataires sont très bien protégés en cas de résiliation de leur contrat de bail. Outre les situations de nullité ou d'annulabilité du congé, les locataires sont fondés à solliciter des prolongations, parfois longues, de la relation contractuelle. Tout cela est consigné dans un chapitre spécifique du code des obligations intitulé « *protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux* ».

Les situations de résiliation du contrat de bail pour cause de travaux ont fait l'objet d'une jurisprudence dense ces derniers années. S'il est légitime pour un bailleur de vouloir engager des travaux de rénovation ou de transformation, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger que dans certains cas, le bailleur commet un abus de droit en voulant « vider » ses locaux avant le début des travaux.

Il en est par exemple ainsi lorsque le locataire rend vraisemblable que le projet de rénovation est clairement contraire aux règles sur la police des constructions ou qu'il a peu de chances d'aboutir. En revanche, le Tribunal fédéral n'exige pas que l'autorisation administrative ait déjà été sollicitée au moment de la résiliation du contrat de bail. Vouloir imposer cette démarche en amont de toute résiliation est contraire à toute logique.

La logique veut en effet que le sort des locataires dont le bail est résilié soit connu, notamment s'agissant d'une éventuelle annulation du congé ou de l'octroi d'une période de prolongation, avant le dépôt d'une demande de permis de construire dont la durée de validité n'est en général que de deux ou trois ans dès son obtention.

Lausanne, le 26 mai 2023

#### **Renseignements complémentaires :**

Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71

Thomas Schaumberg, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59  
(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)