

*Proposition présentée par les députés :
M^{mes} et MM. Irène Buche, Christian Dandrès,
Prunella Carrard, Anne Emery-Torracinta,
Antoine Droin, Lydia Schneider Hausser, Jean-
Louis Fazio et Roger Deneys*

Date de dépôt : 7 juin 2011

Proposition de motion

Résiliation de bail pour défaut de paiement : Créons un fonds cantonal de prêt aux locataires !

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que de plus en plus de locataires prennent du retard dans le paiement de leur loyer en raison de difficultés financières, ponctuelles ou durables ;
- que de plus en plus de résiliations de bail pour défaut de paiement du loyer sont notifiées à Genève ;
- que de nombreux locataires sont évacués de leur logement ou de leurs locaux commerciaux chaque année en raison d'un retard dans le paiement de leur loyer, souvent même lorsqu'ils ont rattrapé leur retard au cours de la procédure ;
- que cette situation est d'autant plus dramatique au vu de la grave pénurie de logements frappant le canton de Genève ;
- que la situation est tout aussi difficile pour les commerçants et artisans, qui risquent ainsi de perdre leur outil de travail et de mettre au chômage leur personnel ;
- que les règles prévues par le Code des obligations en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer sont très strictes et rigoureuses à l'égard des locataires ;
- que si un locataire a du retard dans le paiement de son loyer et qu'il ne paye pas le loyer en retard dans le délai de 30 jours dès réception de la mise en demeure notifiée par le bailleur, le bail peut être résilié ;

- qu'il est donc essentiel d'agir en amont et de donner à tout locataire la possibilité de payer son retard dans le délai de 30 jours de la mise en demeure pour éviter une résiliation ;
- que le plus souvent le locataire ne sait pas où trouver l'argent nécessaire en raison de sa situation financière difficile ;
- qu'il faut agir vite, vu la brièveté des délais légaux, et que seul un organisme étatique ad hoc peut remplir cette condition de rapidité ;
- qu'il est ainsi souhaitable de créer un fonds cantonal de prêt aux locataires ;
- que le but principal d'un tel fonds est de permettre au locataire de payer son arriéré dans le délai comminatoire de 30 jours pour éviter une résiliation de bail ou de permettre au locataire, ayant déjà reçu une résiliation de bail, de négocier le retrait de la résiliation contre paiement de l'arriéré ;
- que l'intérêt des bailleurs est d'obtenir rapidement le paiement des loyers en retard, ce qui pourra être fait par versement direct du montant prêté au locataire ;
- que l'octroi de chaque prêt devra être assorti de la signature d'une reconnaissance de dette et d'un plan de remboursement,

invite le Conseil d'Etat

- à créer un fonds cantonal de prêt aux locataires, auquel tout locataire en retard dans le paiement de son loyer pourra s'adresser pour obtenir dans le délai comminatoire un prêt remboursable, lui permettant d'éviter une résiliation de bail en raison d'un défaut de paiement du loyer ou d'obtenir le retrait d'une telle résiliation, moyennant paiement de l'arriéré.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'art.257d CO prévoit que :

« Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. »

Cette disposition est particulièrement dure pour les locataires et peut avoir des conséquences dramatiques, à savoir la perte du logement ou de l'outil de travail.

L'existence d'un tel fonds cantonal a pour objectif de permettre à tout locataire en difficultés financières d'obtenir rapidement, sur présentation de quelques pièces essentielles, notamment le contrat de bail et la mise en demeure du bailleur, un prêt couvrant l'arriéré pour lui permettre de le payer avant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure notifiée par le bailleur, ce dans le but d'éviter une résiliation de bail pour défaut de paiement.

Le locataire ayant déjà reçu une résiliation de bail pourra également obtenir un tel prêt, s'il peut démontrer que celui-ci lui permet d'obtenir le retrait de la résiliation de bail contre remboursement de son arriéré.

L'octroi de ce prêt devra être assorti de la signature d'une reconnaissance de dette et d'un plan de désendettement.

Pour donner toutes les garanties à l'Etat que le prêt ne servira qu'au paiement du loyer, le paiement pourra être effectué par le fonds directement en mains du bailleur ou de son représentant.

La procédure d'octroi des prêts doit être rapide et permettre de respecter les délais impartis au locataire. L'Office du logement paraît être l'organisme étatique le mieux outillé pour gérer un tel fonds.

Le fonds devra être constitué par une dotation faite par l'Etat au départ et ensuite réalimenté au fur et à mesure par les remboursements effectués par les locataires.