

*Date de dépôt : 9 février 2021*

## Rapport

**de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de résolution de M<sup>mes</sup> et MM. Alberto Velasco, Caroline Marti, Nicole Valiquer Grecuccio, Thomas Wenger, Emmanuel Deonna, Sylvain Thévoz, Badia Luthi, Glenna Baillon-Lopez, Léna Strasser, Amanda Gavilanes en faveur d'une mesure de prolongation du délai en cas de demeure du locataire pour défaut de paiement (Résolution du Grand Conseil genevois à l'Assemblée fédérale exerçant le droit d'initiative cantonale)**

### Rapport de M<sup>me</sup> Helena Verissimo de Freitas

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission du logement s'est réunie une seule fois, le 8 février 2021, afin d'étudier la proposition de résolution 944 en faveur d'une mesure de prolongation du délai en cas de demeure du locataire pour défaut de paiement.

La commission a bénéficié de l'appui de M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique, ainsi que de M<sup>mes</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, et Marie-Hélène Koch-Binder, directrice de la direction administrative et juridique à l'OCLPF.

Le procès-verbal a été tenu par M<sup>me</sup> Sarah Emery qui est chaleureusement remerciée pour la rapidité et l'exactitude de son travail.

### Audition de M. Alberto Velasco, premier signataire

M. Velasco explique que le texte de cette résolution renvoie à la mesure que la Confédération avait adoptée en matière de droit du bail au mois de mars 2020. Le Conseil fédéral avait prolongé le délai de paiement de loyer de

30 à 90 jours. Cette mesure avait été jugée efficace et empêchait un encombrement des tribunaux.

Cette résolution demande à ce que le délai prévu par cette ordonnance fédérale qui a cessé de porter effet le 31 mai 2020 soit réinstauré. Il précise que depuis novembre 2020 la situation s'est dégradée et il craint qu'elle perdure jusqu'à l'été 2021. C'est pour cela qu'il estime qu'il faut à nouveau permettre la prolongation du délai de paiement du loyer.

Il juge nécessaire de faire en sorte que les locataires genevois ne soient pas délogés et que des mesures sociales soient mises en place parallèlement.

Une députée PDC demande s'il y a une raison pour laquelle la résolution ne fait pas mention d'une limite temporelle et si cela sous-entend que la mesure devrait durer tant que la crise sanitaire perdure. Elle propose un ajout du type : « tant que les mesures COVID sont prises ».

M. Velasco répond que la mesure demandée est similaire à la précédente et estime que cela laisse la liberté au Conseil fédéral.

Le département par la voix de M<sup>me</sup> Dulon estime que la mesure préconisée par la R 944 pourrait permettre de diminuer ou de retarder des évacuations ou des retards de paiement de loyer. Par conséquent, le département juge que cette proposition de résolution est la bienvenue. Il estime également qu'il faudrait une limite temporelle, car cela pourrait poser des problèmes pratiques et juridiques. Le département soutient cette proposition de résolution et propose de l'amender afin d'introduire une limite temporelle.

Un député MCG demande si la mesure mise en place en mars 2020 a réellement permis à des familles d'éviter d'être expulsées. Il trouverait intéressant de connaître les données actuelles relatives aux expulsions et aux mises en demeure. Il précise qu'il soutiendra cette proposition de résolution.

M. Velasco rappelle que les liens établis entre l'Asloca et les milieux immobiliers ont porté leurs fruits au sujet des baux commerciaux. Un certain nombre de problèmes ont été réglés et il y a eu une ouverture du côté des bailleurs pour freiner ou ne pas introduire des procédures à l'encontre des locataires. Il ajoute que l'Asloca constate que les personnes qui s'adressent à elle vivent déjà sur leurs économies et que la peur de perdre leur logement est grandissante.

M. Velasco explique que l'Asloca s'est entretenue avec les milieux immobiliers et qu'ils se disent assez ouverts. Il ne s'oppose pas à un amendement sur la limite temporelle.

Un député Les Vert.e.s demande ce qu'il en est au sujet des pourparlers avec le Conseil d'Etat sur les différents types de mesures de soutien aux locataires et précise qu'il soutiendra cette proposition de résolution.

M. Velasco répond que les discussions n'ont pas abouti et que l'Asloca a suspendu la séance prévue avec les milieux immobiliers et le Conseil d'Etat en attendant de voir ce qu'il allait advenir du PL 12798 déposé par M<sup>me</sup> Caroline Marti. Pour rappel, ce projet de loi est le seul qui s'adresse aux locataires en général. Il avait obtenu une majorité en commission du logement et a été renvoyé à la commission des affaires sociales en plénière.

Un député PLR annonce ne pas s'opposer à la proposition de résolution, mais ne la votera pas. Il s'inquiète tout de même du fait qu'octroyer un délai de carence n'aide pas forcément les locataires, puisque les loyers restent dus. Cela prolonge leur situation délicate et il craint qu'il soit encore plus difficile de payer leur loyer après 90 jours.

M. Velasco reconnaît la pertinence de l'argument et explique que la majorité des locataires connaissent très mal le droit du bail et n'ont parfois pas conscience que le non-paiement du loyer peut entraîner de graves conséquences. Il estime que la mesure proposée par cette résolution peut faire gagner du temps à la personne qui pourrait retrouver un travail ou encore laisser le temps pour trouver des dons pour payer les loyers.

Un député UDC partage la réflexion du député PLR et demande si au niveau national M. Christian Dandrès, député au Conseil national, a des nouvelles concernant un éventuel examen par le Conseil fédéral de la problématique.

M. Velasco indique que M. Dandrès souhaite faire la même démarche au niveau national. Il rappelle qu'il n'existe plus aucune mesure depuis mai 2020 vis-à-vis des locataires.

Sur demande de la présidente quant aux auditions possibles, un député EAG se dit partagé sur la question. Il y a urgence, mais il serait intéressant de pouvoir justifier l'existence de cette urgence avec des chiffres à l'appui afin de donner une meilleure teneur à la résolution. Il se rend compte évidemment de la perte de temps et qu'il y a urgence.

M<sup>me</sup> Koch-Binder donne les chiffres établis sur le nombre d'évacuations judiciaires : 219 en 2020 ; 227 en 2019 ; 232 en 2018 ; 186 en 2017 ; 201 en 2016. Les chiffres du début de 2021 ne sont pas encore connus.

Un député Les Vert.e.s estime que cette résolution a du sens et qu'il est nécessaire d'agir promptement. Il déclare également que la population ne déménage pas de manière préventive afin d'anticiper une baisse de revenus, surtout qu'à Genève on déménage souvent pour du plus cher.

Une députée PLR n'est pas d'accord avec le député Les Vert.e.s puisque les loyers sont stables depuis 5 ans. Elle demande à M<sup>me</sup> Koch-Binder si le département à l'impression que les personnes en situation de précarité sont plus préoccupées par une relocation.

M<sup>me</sup> Koch-Binder précise que le nombre de demandes de logement est assez stable avec une légère baisse en 2020. Les demandes de logements étaient au nombre de 7587 au mois de décembre 2020 et de 7250 au mois de janvier 2021.

Une députée PLR estime que les propriétaires sont généralement assez compréhensifs et elle pense qu'un sentiment de solidarité est encore très présent.

M. Velasco rappelle que le Conseil fédéral, en mars 2020, a pris sa décision sans se baser sur les chiffres du canton de Genève.

La commission décide de ne pas procéder à des auditions au vu de l'urgence de la thématique et de procéder directement au vote de la proposition de résolution sans amendement quant à la limite temporelle.

La présidente met aux voix l'ensemble de la R 944 :

Oui :	11 (2 Ve, 2 PDC, 1 EAG, 1 UDC, 2 MCG, 3 S)
Non :	2 (2 PLR)
Abstentions :	2 (2 PLR)

**La proposition de résolution est acceptée.**

## Proposition de résolution

(944-A)

**en faveur d'une mesure de prolongation du délai en cas de demeure du locataire pour défaut de paiement** (*Résolution du Grand Conseil genevois à l'Assemblée fédérale exerçant le droit d'initiative cantonale*)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève

vu l'article 160, alinéa 1, de la Constitution fédérale, du 18 avril 1999 ;

vu l'article 115 de la loi fédérale sur l'Assemblée fédérale, du 13 décembre 2002 ;

vu l'article 156 de la loi portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève, du 13 décembre 1985,

et

vu l'article 185, alinéa 3, de la Constitution fédérale, du 18 avril 1999, ou

vu l'article 7 de la loi de fédérale sur les bases légales des ordonnances du Conseil fédéral visant à surmonter l'épidémie de COVID-19, du 25 septembre 2020 ;

considérant

- l'impact direct et indirect des mesures prises par les autorités cantonales et fédérales en vue de lutter contre la pandémie de COVID-19 ;
- la crise du logement que connaît le canton de Genève ;
- les difficultés rencontrées par de nombreux locataires pour le paiement du loyer de leur commerce ou de leur logement ;
- le cadre très peu protecteur de l'article 257d du code des obligations qui permet au bailleur de résilier le contrat de bail du locataire défaillant, si ce dernier ne parvient pas à s'acquitter du loyer en souffrance dans le délai minimum de 30 jours à la suite de la notification d'un courrier comminatoire ;
- le fait que de nombreux locataires ont perdu tout ou partie de leurs revenus et sont dans l'impossibilité de s'acquitter des montants sollicités dans le délai requis ;
- le fait que le Conseil fédéral, dans son ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme, du 27 mars 2020, avait prolongé au printemps dernier les délais en cas de mise en demeure du locataire, de façon à éviter le couperet d'une résiliation du contrat de bail pour un défaut de paiement durant les mesures prises pour lutter contre la pandémie,

demande à l'Assemblée fédérale

de prendre une mesure similaire à celle prévue à l'article 2 de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du Conseil fédéral, du 27 mars 2020, et de permettre qu'à tout locataire qui aurait du retard pour s'acquitter de son loyer ou de frais accessoires échus durant toute la période pour laquelle des mesures ont été prises par une autorité publique pour lutter contre la pandémie, soit accordé, en dérogation à l'article 257d, alinéa 1, du code des obligations, un délai minimum prolongé de 90 jours.