

Date de dépôt : 12 février 2019

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de résolution de MM. Ronald Zacharias, Eric Stauffer, Pascal Spuhler, Carlos Medeiros pour limiter le droit des bailleurs de résilier le contrat de bail dans le cas de personnes âgées de plus de 65 ans
(Résolution du Grand Conseil genevois à l'Assemblée fédérale exerçant le droit d'initiative cantonale)

Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de résolution 846 a été examiné par la commission du logement lors de sa séance du 9 avril 2018.

Présentation du projet par son auteur

M. Zacharias rappelle la naissance de cette résolution. D'après lui, la Gérance immobilière municipale résilie les baux les uns après les autres. Il se demande si ces résiliations sont normales du point de vue de la morale et souhaite que les Chambres fédérales y répondent.

D'après M. Zacharias, des modifications du droit fédéral du bail quant aux résiliations devraient intervenir. Il ne s'agit pas de revoir la protection accordée aux locataires pour toutes les résiliations. Il estime que le régime qui prévaut en cas de défaut de paiement est satisfaisant. Il existe d'autres motifs de résiliation du bail dans la loi. La résolution 846 ne vise que le congé économique. Pour expliquer la notion, il prend l'exemple suivant. Une personne loue un appartement de 4 pièces pour un loyer de 2200 F par mois. Le propriétaire se demande si, en se débarrassant de ce locataire âgé, il ne pourrait pas louer plus cher, à 2300 F par mois. Cette résiliation est en principe interdite. Ce congé économique devient annulable si le loyer que poursuit le

bailleur est abusif. Pour qu'une résiliation économique ne soit pas annulable, le loyer futur ne doit pas procurer un rendement excessif au propriétaire. La résolution vise donc un cas limité.

Selon M. Zacharias, il est nécessaire de protéger les aînés contre ce type de résiliation.

Discussions

Un commissaire (EAG) se demande si une régie peut trouver une autre excuse pour résilier le bail comme le taux d'effort ou d'occupation.

M. Zacharias rappelle que le droit de la résiliation du bail est très protecteur pour le locataire. Un propriétaire peut essayer de vendre l'appartement en pratiquant notamment un congé-vente mais cela est annulable, si pas nul. Il affirme que le droit du bail interdit encore d'autres motifs de résiliation.

Un commissaire (S) interpelle M. Zacharias. Il estime que, en pratique, les congés économiques sont souvent annulés. Il observe que, dès lors, la résolution aura une portée très limitée.

Le même commissaire (S) est d'avis que pour protéger correctement les aînés, il faut viser tous les motifs de congés, à tout le moins ceux que l'on rencontre le plus souvent en pratique. Il cite les baux résiliés prétendument pour le besoin du bailleur, motif de congé fréquemment invoqué et face auquel les locataires sont en pratique désarmés.

M. Zacharias rétorque que cette observation est celle d'un théoricien avocat. Le problème avec l'augmentation du loyer est l'effet boomerang et la terreur des bailleurs inspirée par la législation ainsi que par la pratique actuelle. En pratique, aucun propriétaire n'augmente un loyer en raison de la législation du droit du bail.

Une commissaire (Ve) loue l'intention de vouloir protéger les aînés. Elle demande à M. Zacharias pour quelles raisons cette proposition n'a pas été faite plus tôt. Elle affirme qu'envoyer cette proposition aux Chambres fédérales n'est pas la solution plus opportune. Elle s'interroge sur l'existence d'un autre moyen de pression à disposition des représentants des groupes dans les Chambres fédérales.

M. Zacharias répond que l'un n'empêche pas l'autre. Cette résolution va faire écho, car elle fait sens.

Un commissaire (PLR) demande si M. Zacharias a opéré à un examen de la conformité au droit fédéral de la limite d'âge prévue dans le projet de résolution.

M. Zacharias rappelle qu'il n'y a pas vraiment de contrôle constitutionnel.

Le même commissaire (S) propose un amendement au texte de la proposition de la résolution qui consisterait à modifier la loi fédérale complétant le Code civil suisse, pour inscrire une interdiction de résilier le contrat de bail d'une personne âgée de plus de 65 ans, de manière générale, hormis dans l'un des cas visés à l'article 271a alinéa 3 lettres a) à f) du Code des obligations. Ainsi, le locataire âgé de plus de 65 ans serait protégé.

Ce même commissaire (S) précise que la protection des locataires de plus de 65 ans s'appliquerait sauf par exemple en cas de défaut de paiement ou de violation de son devoir de diligence.

M. Zacharias est opposé à cet amendement.

Votes

Le vice-président met aux voix l'amendement du commissaire (S) :

Pour : 4 (3 S, 1 Ve)

Contre : 6 (2 MCG, 2 UDC, 1 indépendant, 1 PDC)

Abstentions : 3 (3 PLR)

L'amendement est refusé.

Le vice-président passe au vote de la R 846 :

Pour : 8 (2 MCG, 1 UDC, 1 indépendant, 1 PDC, 3 S)

Contre : 3 (3 PLR)

Abstention : 1 (1 UDC)

La résolution est acceptée.

Proposition de résolution (846-A)

pour limiter le droit des bailleurs de résilier le contrat de bail dans le cas de personnes âgées de plus de 65 ans (*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 ;

considérant :

- la Constitution fédérale, du 18 avril 1999, et plus particulièrement son article 7 relatif à la dignité humaine ;
- la loi fédérale complétant le Code civil suisse, du 30 mars 1911, qui règle le droit du bail en ses articles 253 et suivants ;

demande à l'Assemblée fédérale

de modifier la loi fédérale complétant le Code civil suisse, dans le sens d'inscrire une interdiction de résilier le contrat de bail d'une personne âgée de plus de 65 ans lorsque cette résiliation intervient uniquement dans le but de pouvoir augmenter le loyer (« *congé économique* »).