



18.475 Initiative parlementaire

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

Déposé par: Merlini Giovanni
Groupe libéral-radical
PLR.Les Libéraux-Radicaux



Repris par: Markwalder Christa
Groupe libéral-radical
PLR.Les Libéraux-Radicaux

Date de dépôt: 12.12.2018

Déposé au: Conseil national

Etat des délibérations: Liquidé

Texte déposé

Je propose l'élaboration d'un projet d'acte de l'Assemblée fédérale visant à modifier le Code des obligations (CO) et le Code de procédure civile (CPC) afin que la durée des procédures civiles en matière de résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches, en vertu des articles 261 alinéa 2 lettre a, 271a alinéa 3 lettre a et 272 alinéa 2 lettre b CO, soit sensiblement réduite. Ce projet devrait d'une part assouplir les conditions trop rigoureuses établies par la pratique judiciaire, afin que l'urgence du besoin au sens des dispositions du CO susmentionnées soit reconnue et d'autre part prévoir l'applicabilité de la procédure sommaire, avec des délais garantissant que les procédures civiles soient achevées dans un laps de temps raisonnable (quelques mois au plus), éventuellement en limitant les voies de droit.

Développement

Le nouveau propriétaire d'une habitation ou d'un local commercial peut résilier le bail en observant le délai de congé légal (trois ou six mois) pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (art. 261 al. 2 let. a CO). En réalité, le droit matériel et procédural en vigueur empêche trop souvent le nouveau bailleur qui fait valoir un besoin urgent, pour lui ou ses proches, d'entrer en possession de l'objet loué dans un délai raisonnable. En effet, s'il conteste la résiliation, ce qui est généralement le cas, le locataire déclenche une longue procédure civile qui oblige le bailleur à prouver l'urgence du besoin. Selon la jurisprudence consolidée du TF, le besoin propre est réputé urgent seulement s'il est sérieux, concret et actuel. Il est évalué au regard de son degré d'intensité en plus de la pression du temps. Le juge doit tenir compte de toutes les circonstances du cas d'espèce. En outre, "le besoin du nouveau propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par ex. personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué" (cf. par ex. ATF 142 III 336, consid. 5.2.3 = 4A_447/2015 du 31 mars 2016). Les dispositions en matière de protection contre le congé permettent donc au locataire de paralyser la procédure de résiliation du bail pendant des mois, souvent pendant des années : il lui suffit pour cela de saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 CO). Les voies de droit à la disposition du locataire (pas moins de quatre instances judiciaires) annulent les effets du congé même si toutes les instances judiciaires reconnaissent l'urgence du besoin, et par conséquent la légitimité du congé, et rejettent la prolongation du bail. La durée de la procédure de contestation anéantit la notion même d'urgence et empêche de facto le nouveau propriétaire d'entrer rapidement en possession de l'objet loué pour son propre besoin ou celui de ses proches. Celui-ci est donc souvent contraint de trouver une solution de remplacement et de supporter des frais supplémentaires. La nécessité d'agir au niveau législatif est incontestable. Il convient



de trouver une solution qui tienne plus équitablement compte des intérêts opposés du bailleur et du locataire.

Rapport et projet de la commission

[19.10.2022 - Avis du Conseil fédéral \(FF 2022 2623\)](#)

[18.08.2022 - Rapport \(FF 2022 2102\)](#)

Documents des Conseils

[Propositions, dépliants](#)

Chronologie

- 14.11.2019 Commission des affaires juridiques CN
Donner suite (conseil prioritaire)
- 05.12.2019 L'objet est repris
- 10.08.2020 Commission des affaires juridiques CE
Adhésion

Projet 1

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

[FF 2022 2103](#)

- 07.03.2023 Conseil national Décision conforme au projet
- 18.09.2023 Conseil des Etats Adhésion
- 29.09.2023 Conseil national Adoption (vote final)
- 29.09.2023 Conseil des Etats Adoption (vote final)

Etat des délibérations: Liquidé

Rapport: [FF 2022 2102](#)

Avis du Conseil fédéral: [FF 2022 2623](#)

Texte soumis au vote final: [FF 2023 2291](#)

Délai référendaire: [18.01.2024](#)

Compétences

Commissions chargées de l'examen

Commission des affaires juridiques CE (CAJ-CE)

Commission des affaires juridiques CN (CAJ-CN)

Autorité compétente

Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)

Parlement (Parl)

Informations complémentaires

Conseil prioritaire

Conseil national

Cosignataires (25)

[Bauer Philippe](#), [Brand Heinz](#), [Brunner Hansjörg](#), [Cattaneo Rocco](#), [Chiesa Marco](#), [Egloff Hans](#),
[Eichenberger-Walther Corina](#), [Feller Olivier](#), [Fässler Daniel](#), [Hiltbold Hugues](#), [Jauslin Matthias Samuel](#),
[Lüscher Christian](#), [Markwalder Christa](#), [Moret Isabelle](#), [Müller Walter](#), [Pantani Roberta](#), [Pezzatti Bruno](#),
[Quadri Lorenzo](#), [Regazzi Fabio](#), [Romano Marco](#), [Schilliger Peter](#), [Schneeberger Daniela](#), [Vitali Albert](#),



Wasserfallen Christian, Wehrli Laurent

Liens

Informations complémentaires

Bulletin officiel | Votes CN

Lien vers des informations complémentaires

Consultation

