

**Auteur** : Christian Dandrès

**Titre de l'initiative parlementaire** : Délai d'épreuve en cas de défaut de paiement

**Texte de l'initiative** :

Conformément à l'article 160 alinéa 1 de la Constitution et à l'article 107 de la loi sur le Parlement, je dépose une initiative parlementaire qui prévoit de compléter les articles 253 et suivants du Code des obligations (CO) par l'ajout d'un nouvel alinéa 3 à l'article 257d dont le teneur serait la suivante :

Si, dans les deux mois suivant la résiliation du contrat, le locataire s'est acquitté du paiement du loyer et des indemnités pour occupation des locaux qui étaient en suspens, le bailleur est tenu de tolérer la présence du locataire durant six mois depuis la fin du bail pour autant qu'il s'acquitte régulièrement et en temps utiles de ses indemnités pour l'occupation des locaux. La résiliation est caduque et le bail remis en vigueur à l'échéance de ce délai si le locataire n'a pas connu de nouveau retard.

**Développement** :

La crise économique et financière que la Suisse risque de connaître pourrait placer des locataires dans des difficultés à s'acquitter de leur loyer. Dans ce contexte, afin de respecter le droit au logement et de préserver le tissu économique – étant rappelé que la majorité des entreprises et des habitant·e·s ne sont pas propriétaires de leurs locaux – il convient de mettre en place un délai d'épreuve en cas de défaut de paiement. Les intérêts pécuniaires du bailleur sont pris en compte dans la mesure où ce délai ne peut être accordé qu'à la condition que les indemnités pour occupation du logement ou du local commercial soient régulièrement acquittés. Par ailleurs, ce délai ne commencerait à courir qu'à la condition que le locataire ait rattrapé son retard. Ceci permettrait d'encourager le locataire à tout mettre en œuvre pour ne pas léser les intérêts pécuniaires du bailleur. A défaut, ce dernier pourrait disposer de la garantie de loyer qu'il est autorisé à demander au locataire, à la conclusion du bail. Ce dispositif permettrait d'atténuer les rigueurs actuelles de l'article 257d CO difficilement compatible avec la crise qui s'annonce. En pareilles circonstances, il convient d'intégrer la possibilité d'une défaillance momentanée du locataire.