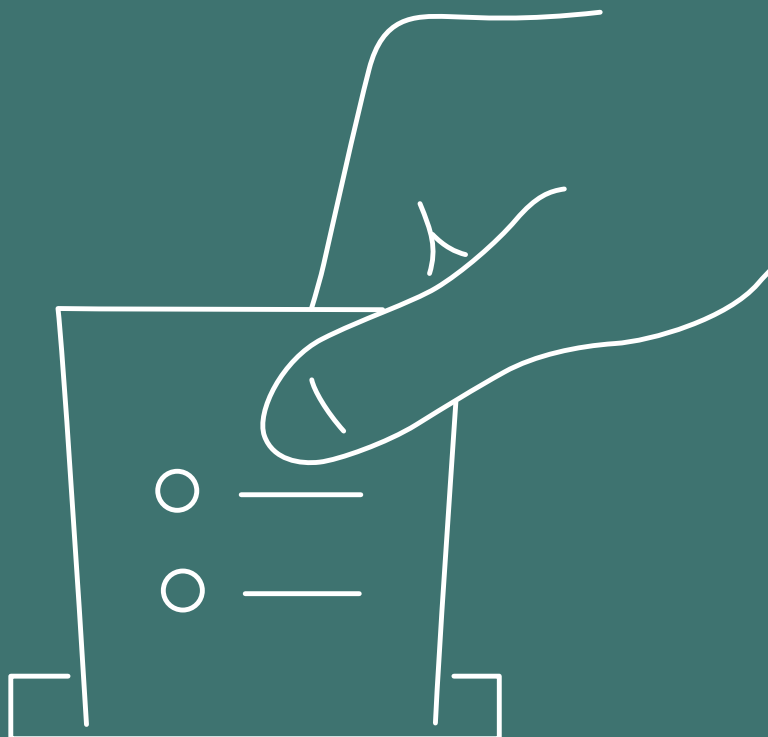




Volksabstimmung vom
24.11.2024

Verhandlungen

18.475
Obligationenrecht
(Mietrecht: Kündigung wegen
Eigenbedarfs)

Votation populaire du
24.11.2024

Délibérations

18.475
Code des obligations
(Droit du bail: résiliation pour
besoin propre)

Votazione popolare del
24.11.2024

Deliberazioni

18.475
Codice delle obbligazioni
(Diritto di locazione: disdetta per
bisogno personale)

Impressum

VH 18.475

Herausgeber

Parlamentsdienste / Parlamentsbibliothek
3003 Bern
doc@parl.admin.ch
parl.ch

Editeur

Services du Parlement / Bibliothèque du Parlement
3003 Berne
doc@parl.admin.ch
parl.ch

Editore

Servizi del Parlamento / Biblioteca del Parlamento
3003 Berna
doc@parl.admin.ch
parl.ch

Inhaltsverzeichnis | Table des matières | Contenuto

- 1 Übersicht aus der Geschäftsdatenbank
Aperçu de la base de données des objets
Panoramica dalla banca dati degli oggetti parlamentari
- 2 Zusammenfassung der Verhandlungen
Résumé des délibérations
Riassunto delle deliberazioni
- 3 Debatten in den Räten
Débats dans les conseils
Dibattiti nelle Camere
- 4 Schlussabstimmungen
Votations finales
Votazioni finali
- 5 Erlasstext(e)
acte(s) législatif(s)
Atto legislativo | Atti legislativi
- 6 Argumente
Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt. Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

Arguments

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement. Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

Argomenti

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione. I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.



18.475 Parlamentarische Initiative

Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Eingereicht von: Merlini Giovanni
FDP-Liberale Fraktion
FDP.Die Liberalen



Übernommen von: Markwalder Christa
FDP-Liberale Fraktion
FDP.Die Liberalen

Einreichungsdatum: 12.12.2018

Eingereicht im: Nationalrat

Stand der Beratung: Erledigt

Eingereichter Text

Ich beantrage die Erarbeitung eines Gesetzentwurfes durch die Bundesversammlung, der das Obligationenrecht (OR) und/oder die Zivilprozessordnung (ZPO) ändert, damit die durchschnittliche Dauer zivilrechtlicher Streitigkeiten in Sachen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Geltendmachung von Eigenbedarf im Sinne der Artikel 261 Absatz 2 Buchstabe a, 271a Absatz 3 Buchstabe a und 272 Absatz 2 Buchstabe b OR im Vergleich zur derzeitigen Situation signifikant verringert wird. Dieser Gesetzentwurf muss zwei Punkte erfüllen: Erstens muss er die zu strengen Voraussetzungen lockern, die momentan von der Rechtsprechung angewandt werden, damit die Dringlichkeit des Eigenbedarfs im Sinne der oben genannten Bestimmungen des OR anerkannt wird. Zweitens muss er festlegen, dass bei der Kündigung des Mietverhältnisses ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, dessen Fristen sicherstellen, dass zivilrechtliche Streitigkeiten innerhalb einer angemessenen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb einiger Monate) erledigt werden; dies kann auch durch die Begrenzung der Rechtsmittel erfolgen.

Begründung

Die Eigentümerin oder der Eigentümer von Wohn- bzw. Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit einer gesetzlichen Frist von drei bzw. sechs Monaten nur dann kündigen, wenn sie oder er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht (Art. 261 Abs. 2 Bst. a OR). In der Praxis hindern die geltenden materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen die neue Vermieterin oder den neuen Vermieter allerdings sehr oft faktisch daran, einen "dringenden Eigenbedarf" (für sich oder nahe Verwandte) geltend zu machen und innerhalb kurzer Zeit in den Besitz des Mietobjekts zu gelangen. In den meisten Fällen kommt es zur Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses durch die Mieterschaft, wodurch ein langes Zivilverfahren eingeleitet wird, in dem die Vermieterin oder der Vermieter die Dringlichkeit des Eigenbedarfs beweisen muss. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes wird der Eigenbedarf nur dann als dringend angesehen, wenn er "ernst, konkret und aktuell" ist. Ob Dringlichkeit vorliegt, wird nicht nur auf Grundlage der zeitlichen Komponente, sondern auch auf Grundlage der Intensität bewertet: Das Gericht muss alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigen. Ausserdem gilt der Eigenbedarf nur als dringend, wenn es von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten (vgl. z. B. BGE 142 III 336 E. 5.2.2 S. 339 und E. 5.2.3 S. 339). Die Bestimmungen des Kündigungsschutzes ermöglichen es der Mieterschaft also, indem die Kündigung innert 30 Tagen formell angefochten wird (Art. 273 OR), die Auflösung des Mietverhältnisses über viele Monate (oft über Jahre) hinweg lahmzulegen. Da der Mieterschaft Rechtsmittel über vier Instanzen zur Verfügung stehen, verhindert es dieses System über lange



Zeit hinweg, dass die Kündigung wirksam wird. Dies ist auch der Fall, wenn auf allen vier Instanzen das Vorhandensein des dringenden Eigenbedarfs und somit die Rechtmässigkeit der Kündigung festgestellt und eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht gestattet wird.

Der Begriff der Dringlichkeit ist folglich mit der zu langen Dauer des Anfechtungsverfahrens unvereinbar, die es der Vermieterin oder dem Vermieter de facto unmöglich macht, das Mietobjekt schnell für den Eigenbedarf (für sich oder nahe Verwandte) zur Verfügung zu haben. Dies führt oft dazu, dass sie oder er Alternativlösungen finden muss, die zusätzliche Kosten nach sich ziehen. Der Handlungsbedarf auf Gesetzesebene kann also nicht bestritten werden. Es muss eine Lösung gefunden werden, die die gegensätzlichen Interessen von Vermieterin oder Vermieter und Mieterschaft angemessen gewichtet.

Bericht und Entwurf der Kommission

19.10.2022 - Stellungnahme des Bundesrates (BBI 2022 2623)

18.08.2022 - Bericht (BBI 2022 2102)

Ratsunterlagen

Anträge, Fahnen

Chronologie

14.11.2019	Kommission für Rechtsfragen NR Folge geben (Erstrat)
05.12.2019	Wird übernommen
10.08.2020	Kommission für Rechtsfragen SR Zustimmung

Entwurf 1

Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

BBI 2022 2103

07.03.2023	Nationalrat	Beschluss gemäss Entwurf
18.09.2023	Ständerat	Zustimmung
29.09.2023	Nationalrat	Annahme in der Schlussabstimmung
29.09.2023	Ständerat	Annahme in der Schlussabstimmung

Stand der Beratungen: Erledigt

Bericht: BBI 2022 2102

Stellungnahme des Bundesrates: BBI 2022 2623

Schlussabstimmungstext: BBI 2023 2291

Referendumsfrist: 18.01.2024

Zuständigkeiten

Behandelnde Kommissionen

Kommission für Rechtsfragen NR (RK-NR)

Kommission für Rechtsfragen SR (RK-SR)

Zuständige Behörde

Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)

Parlament (Parl)

Weitere Informationen

Erstbehandelnder Rat

Nationalrat



Mitunterzeichnende (25)

Bauer Philippe, Brand Heinz, Brunner Hansjörg, Cattaneo Rocco, Chiesa Marco, Egloff Hans,
Eichenberger-Walther Corina, Feller Olivier, Fässler Daniel, Hiltpold 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

Links

Weiterführende Unterlagen

Amtliches Bulletin | Abstimmungen NR

Weiterführende Links

Vernehmlassung





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





L'Assemblea federale – Il Parlamento svizzero

Curia Vista – Banca dati degli atti parlamentari

18.475 Iniziativa parlamentare

Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari

Depositato da: Merlini Giovanni
Gruppo liberale radicale
PLR.I Liberali Radicali



Ripreso da: Markwalder Christa
Gruppo liberale radicale
PLR.I Liberali Radicali

Data del deposito: 12.12.2018

Depositato in: Consiglio nazionale

Stato delle deliberazioni: Liquidato

Testo depositato

Ai sensi dell'articolo 107 della legge sul Parlamento (LParl) propongo l'elaborazione di un disegno di atto legislativo dell'Assemblea federale che modifichi il Codice delle obbligazioni (CO) e/o il Codice di procedura civile (CPC) affinché la durata media dei contenziosi civili in materia di disdetta della locazione per bisogno proprio ai sensi degli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271a capoverso 3 lettere a e 272 capoverso 2 lettera b CO venga significativamente ridotta rispetto alla situazione attuale. Da una parte il disegno di legge dovrebbe mitigare i presupposti troppo rigorosi stabiliti dalla prassi giudiziaria affinché sia riconosciuta l'urgenza del bisogno proprio ai sensi delle summenzionate disposizioni del CO e, dall'altra, dovrebbe stabilire l'applicabilità della procedura sommaria in materia di disdetta della locazione con fissazione di termini che assicurino l'evasione dei contenziosi civili entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (al massimo alcuni mesi), eventualmente anche attraverso la limitazione dei rimedi di diritto.

Motivazione

L'acquirente di un'abitazione rispettivamente di locali commerciali può disdire la locazione in corso, rispettando il termine legale di preavviso di tre, rispettivamente di sei mesi, soltanto se fa valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi parenti od affini (art. 261 cpv. 2 lit. a CO). In realtà, troppo spesso il diritto materiale e processuale vigente impedisce de facto al nuovo locatore che invoca un "bisogno proprio e urgente" (per sé o per i suoi familiari) di entrare in possesso dell'oggetto locato in tempi brevi. Infatti, contestando la disdetta della locazione come avviene normalmente, il conduttore avvia una lunga procedura civile nella quale il locatore è tenuto a dimostrare l'urgenza del bisogno proprio. Secondo la consolidata giurisprudenza del TF il bisogno proprio è considerato urgente soltanto quando è "serio, concreto e attuale" e va valutato non solo in ragione della pressione temporale, bensì pure in ragione del suo grado di intensità: il giudice deve tener conto di tutte le circostanze del caso particolare. Inoltre, il bisogno proprio può dirsi urgente solo se e quando non si possa pretendere dal locatore, per ragioni economiche o di altra natura, che egli rinunci all'uso dell'abitazione o dei locali commerciali locati (cfr. per es. DTF 142 III 336 = 4A_447/2015 del 31 marzo 2016, cons. 5.2.2 e 5.3.3). Le disposizioni in materia di protezione contro le disdette consentono così al conduttore di paralizzare per molti mesi, spesso per anni, la procedura di scioglimento del rapporto locativo semplicemente mediante la contestazione formale della disdetta entro 30 giorni (art. 273 CO). Il meccanismo dei rimedi di diritto attivabili da parte del conduttore – comprendenti ben quattro istanze di giudizio – vanifica a lungo gli effetti della disdetta e ciò anche se tutte e quattro le istanze giudiziarie accertano l'esistenza del bisogno urgente e quindi la fondatezza della disdetta e rifiutano di concedere una proroga della locazione. La nozione stessa di urgenza risulta pertanto incompatibile con i tempi troppo lunghi



della procedura di contestazione e rende de facto impossibile per il locatore la pronta disponibilità dell'oggetto locato per far fronte ai bisogni propri o dei suoi familiari, costringendolo spesso a trovare soluzioni alternative che gli creano costi aggiuntivi. La necessità di agire a livello legislativo non può quindi essere contestata e va trovata una soluzione che si configuri come una più equa ponderazione dei contrapposti interessi del locatore e del conduttore.

Rapporto e progetto della Commissione

19.10.2022 - Parere del Consiglio federale (FF 2022 2623)

18.08.2022 - Rapporto (FF 2022 2102)

Documentazione concernente la camera

Proposte, paragrammi

Cronologia

14.11.2019	Commissione degli affari giuridici CN Dare seguito (Camera prioritaria)
05.12.2019	Sarà ripreso
10.08.2020	Commissione degli affari giuridici CS Adesione

Disegno 1

Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale)

FF 2022 2103

07.03.2023	Consiglio nazionale	Decisione secondo il disegno (progetto)
18.09.2023	Consiglio degli Stati	Adesione
29.09.2023	Consiglio nazionale	Adozione nella votazione finale
29.09.2023	Consiglio degli Stati	Adozione nella votazione finale

Stato delle deliberazioni: Liquidato

Rapporto: FF 2022 2102

Parere del Consiglio federale: FF 2022 2623

Testo del voto finale: FF 2023 2291

Termine di referendum: 18.01.2024

Competenze

Commissioni interessate

Commissione degli affari giuridici CN (CAG-CN)

Commissione degli affari giuridici CS (CAG-CS)

Autorità competente

Dipartimento dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR)

Parlamento (Parl)

Altre informazioni

Camera prioritaria

Consiglio nazionale



Cofirmatari (25)

Bauer Philippe, Brand Heinz, Brunner Hansjörg, Cattaneo Rocco, Chiesa Marco, Egloff Hans, Eichenberger-Walther Corina, Feller Olivier, Fässler Daniel, Hiltpold 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

Link

Altri documenti

[Bollettino ufficiale](#) | [Votazioni CN](#)

Altri link

[Consultazione](#)



2 Zusammenfassung der Verhandlungen

18.475 Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

Am 29. September 2023 haben die Räte drei Vorlagen zur Änderung des Obligationenrechts verabschiedet. Eine dieser Änderungen betrifft die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen gelockert werden, sodass es für eine neue Eigentümerin oder einen neuen Eigentümer einfacher wird, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen. Da das fakultative Referendum ergriffen wurde, wird die Vorlage am 24. November 2024 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet.

Ausgangslage

Am 12. Dezember 2018 reichte der damalige Nationalrat Giovanni Merlini (RL, TI) die parlamentarische Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» (18.475) ein. Mit dieser wurde die Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfes zur Änderung des Obligationenrechts (OR) und/oder der Zivilprozessordnung (ZPO) gefordert. Dadurch soll die durchschnittliche Verfahrensdauer bei der Kündigung des Mietverhältnisses gestützt auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäss den Artikeln 261 Absatz 2 Buchstabe a, 271a Absatz 3 Buchstabe a und 272 Absatz 2 Buchstabe d OR im Vergleich zur heutigen Situation in signifikanter Weise reduziert werden. Erstens soll der Gesetzesentwurf die von der Rechtsprechung angewandten Voraussetzungen für die Anerkennung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs im Sinne der erwähnten OR-Bestimmungen lockern. Zweitens soll der Gesetzesentwurf bei der Kündigung des Mietverhältnisses ein summarisches Verfahren vorsehen. Dessen Fristen sollen die Erledigung von zivilrechtlichen Streitigkeiten innerhalb eines angemessen kurzen Zeitraums sicherstellen. Dies kann nach der Auffassung des Urhebers auch durch eine Begrenzung der Rechtsmittel realisiert werden.

Die parlamentarische Initiative wurde am 5. Dezember 2019 von Nationalrätin Christa Markwalder (RL, BE) übernommen.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) gab der parlamentarischen Initiative am 14. November 2019 mit 18 zu 6 Stimmen Folge. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) stimmte diesem Beschluss am 10. August 2020 mit 8 zu 5 Stimmen zu.

Die RK-N verabschiedete ihren Erlassentwurf am 18. August 2022. Die Kommission beantragte Anpassungen an **Artikel 261 (Wechsel des Eigentümers aufgrund Veräusserung der Sache)**, **Artikel 271a (Kündigung durch den Vermieter)** und **Artikel 272 (Erstreckung des Mietverhältnisses)** des Obligationenrechts, verzichtete aber auf Anpassungen im Verfahrensrecht (der ZPO).

Wechsel des Eigentümers aufgrund Veräusserung der Sache

Ein Wechsel der Eigentümerin oder des Eigentümers kann gemäss geltendem Artikel 261 Absatz 1 OR erfolgen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags veräussert oder wenn die Sache ihr oder ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen wird. Das Mietverhältnis geht mit dem Eigentum an der Sache auf die Erwerberin oder den Erwerber über. Gestützt auf Artikel 261 Absatz 2 Buchstabe a OR kann die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn sie oder er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht.

Die Vorlage der RK-N sieht eine Anpassung von Artikel 261 Absatz 2 Buchstabe a OR vor. Das Recht der neuen Eigentümerin oder des neuen Eigentümers, das Mietverhältnis mittels Kündigung aufzulösen, soll geltend gemacht werden können, wenn ein bei objektiver Beurteilung bedeutender und aktueller Eigenbedarf besteht. Mit dieser neuen Formulierung soll die Anrufung dieses Kündigungsgrundes vereinfacht und dessen Umsetzung beschleunigt werden.

Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter

Der geltende Artikel 271a OR konkretisiert den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen dahingehend, dass die Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter unter anderem anfechtbar ist, wenn sie während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, sofern die Mieterin oder der Mieter das Verfahren nicht missbräuchlich eingeleitet hat (Abs. 1 Bst. d). Anfechtbar ist eine Kündigung ferner auch, wenn sie ausgesprochen wird vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem die Vermieterin oder der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist, ihre bzw. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat, auf die Anrufung des Gerichts verzichtet hat, mit der Mieterin oder dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat (Abs. 1 Bst. e). Durch den geltenden Absatz 3 Buchstabe a wird die Anwendbarkeit dieser beiden Anfechtungsgründe für Kündigungen ausgeschlossen, die wegen dringenden Eigenbedarfs der Vermieterin oder des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte erfolgen.

Neu soll die Anwendbarkeit der Anfechtungsgründe nach Absatz 1 Buchstaben d und e ausgeschlossen sein, wenn ein bei objektiver Beurteilung bedeutender und aktueller Eigenbedarf besteht. Mit dieser neuen Charakterisierung soll die Anwendbarkeit von Anfechtungsgründen im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen eingeschränkt werden, sodass solche Kündigungen einfacher umsetzbar sind.

Erstreckung des Mietverhältnisses

Der heute geltende Artikel 272 Absatz 2 OR enthält eine nicht abschliessende Aufzählung von Kriterien, die durch die zuständige Behörde bei der Beurteilung eines Erstreckungsgesuchs zu berücksichtigen sind. Gemäss dem geltenden Buchstaben d gehört dazu der allfällige Eigenbedarf der Vermieterin oder des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die zeitliche oder sachliche Dringlichkeit dieses Bedarfs.

Die Vorlage der RK-N enthält auch eine Anpassung von Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR. Bei der Interessensabwägung soll eine objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität des Eigenbedarfs berücksichtigt werden. Mit dieser Umformulierung werden die Anforderungen an die Dringlichkeit herabgesetzt, sodass der Eigenbedarf bei der Interessensabwägung stärker zu gewichten ist.

Verhandlungen

Entwurf1

Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs) ([BBI 2022 2103](#))

07.03.2023	NR	Beschluss gemäss Entwurf
18.09.2023	SR	Zustimmung
29.09.2023	NR	Annahme in der Schlussabstimmung
29.09.2023	SR	Annahme in der Schlussabstimmung

Schlussabstimmungstext: ([BBI 2023 2291](#))

Die Vorlage der RK-N wurde vom **Nationalrat** in der Frühjahrssession 2023 beraten. Eine rot-grüne Minderheit beantragte Nichteintreten. Der Bundesrat hatte sich bereits in seiner Stellungnahme vom 19. Oktober 2022 gegen die Vorlage ausgesprochen. Wie die Kommissionsminderheit sah er darin einen Eingriff in das Gleichgewicht zwischen den Interessen der beiden Mietparteien. Die geltende Regelung für die Kündigung bei Eigenbedarf sehe bereits vor, dass ein Mietverhältnis bei dringendem Eigenbedarf aufgelöst werden könne. Auch die Statistik der Schlichtungsverfahren lasse diesbezüglich keinen besonderen Handlungsbedarf erkennen, da sich die Parteien in mehr als der Hälfte der Fälle einigen könnten und es somit nicht zu Gerichtsverfahren komme.

Für die beantragte Revision argumentierten Mitglieder der SVP-, FDP-Liberalen und der Mitte-Fraktionen. Es gehe einzig darum, den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern das Recht zurückzugeben, die von ihnen gekaufte Immobilie zu bewohnen. Heute bestehe ein Machtgefälle zugunsten der Mieterinnen und Mieter. Der Eigenbedarf müsse schneller und einfacher geltend gemacht werden können.

Der Rat folgte schliesslich der Kommissionsmehrheit und trat mit 108 zu 80 Stimmen bei 1 Enthaltung auf die Vorlage ein.

In der Detailberatung wollte eine rot-grüne Minderheit beim Artikel 261 die Geltendmachung des Kündigungsgrundes an einen konkreten, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf knüpfen, beim Artikel 271a erst dann einen Ausschluss der Anfechtungsgründe von Absatz 1 Buchstabe d und e, wenn ein dringender, konkreter, aktueller und bedeutender Eigenbedarf vorliegt, und beim Artikel 272 forderte sie strengere Kriterien bei der Interessensabwägung. Die objektiv zu beurteilende Dringlichkeit, Aktualität und Bedeutung des Eigenbedarfs sollen herangezogen werden.

Der Rat folgte jedoch auch in diesen Punkten der Kommissionsmehrheit und lehnte alle Minderheitsanträge ab.

In der Gesamtabstimmung nahm der Rat die Vorlage mit 114 gegen 79 Stimmen bei 1 Enthaltung an. Gegen die Vorlage stimmten die Mitglieder der Sozialdemokratischen und der Grünen Fraktion und Mitglieder der der Grünliberalen Fraktion und der Mitte-Fraktion.

Der **Ständerat** behandelte die Vorlage in der Herbstsession 2023. Auch in der kleinen Kammer beantragte eine rot-grüne Minderheit Nichteintreten. In der Praxis gebe es heute, so diese Minderheit, kein Problem mit der Anwendung des Rechts. Die beantragte Revision sei lediglich ein rechtliches, ideologisches und politisches Konstrukt, um Kündigungen zu vereinfachen, indem zuerst gekündigt und dann der Mietzins erhöht werde. Auch der Vertreter des Bundesrates wiederholte seine Bedenken.

Befürworterinnen und Befürworter der Vorlage wiesen darauf hin, dass das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an das Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs gestellt habe, sodass selbst bei Vorliegen eines konkreten Eigenbedarfs eine Kündigung oft nicht oder nur mit grosser Verzögerung möglich sei. Die Revision wäre nicht notwendig gewesen, wenn die Rechtsprechung die geltende Bestimmung anders gehandhabt hätte.

Der Rat folgte schliesslich der Kommissionsmehrheit und trat mit 29 zu 11 Stimmen bei 2 Enthaltungen auf die Vorlage ein und nahm sie dann sogleich in der Gesamtabstimmung mit dem gleichen Stimmenverhältnis an.

In der Schlussabstimmung stimmte der Nationalrat der Vorlage mit 123 zu 72 Stimmen bei 1 Enthaltung und der Ständerat mit 33 zu 11 Stimmen zu.

(Quellen: Kommissionsbericht, Medienmitteilung und Stellungnahme des Bundesrates, Amtliches Bulletin)

2 Résumé des délibérations

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

Le 29 septembre 2023, les Chambres fédérales ont adopté trois projets de modification du code des obligations. L'une de ces révisions concerne la résiliation lorsque le bailleur ou la baille-
resse fait valoir son besoin propre d'une chose louée. Elle vise à assouplir les conditions en
vigueur – selon lesquelles l'urgence du besoin allégué par la partie baille-
resse doit être à la fois temporelle et matérielle – afin de permettre au nouveau ou à la nouvelle propriétaire de notifier
et d'imposer plus facilement une résiliation du bail. Un référendum ayant été demandé au sujet
de cette modification, le peuple devra se prononcer sur l'objet en question le 24 novembre 2024.

Situation initiale

Le 12 décembre 2018, Giovanni Merlini, alors conseiller national (RL, TI), a déposé l'initiative parlemen-
taire « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure »
(18.475). Celle-ci demandait l'élaboration d'un projet de loi modifiant le code des obligations (CO) et/ou
le code de procédure civile (CPC) afin que la durée moyenne des procédures civiles portant sur la
résiliation du bail justifiée par le besoin du bailleur ou de la baille-
resse, ou de ses proches, conformé-
ment aux art. 261, al. 2, let. a, 271a, al. 3, let. a, et 272, al. 2, let. d, CO, soit sensiblement réduite par
rapport à la situation actuelle. Premièrement, le projet devait viser un assouplissement des critères
appliqués par la jurisprudence en matière de reconnaissance de l'urgence du besoin au sens des dis-
positions susmentionnées du CO. Deuxièmement, il devait prévoir, lors de la résiliation du bail, l'appli-
cabilité d'une procédure sommaire garantissant que les litiges civils soient réglés dans un délai relati-
vement bref. De l'avis de l'auteur, cet objectif pouvait également être atteint au moyen d'une limitation
des voies de droit.

L'initiative parlementaire a été reprise le 5 décembre 2019 par la conseillère nationale Christa Markwal-
der (RL, BE).

Le 14 novembre 2019, la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) y a donné
suite par 18 voix contre 6. Cette décision a été approuvée par la Commission des affaires juridiques du
Conseil des États (CAJ-E) le 10 août 2020, par 8 voix contre 5.

La CAJ-N a adopté son projet d'acte le 18 août 2022. Elle proposait de modifier l'**art. 261 (changement
de propriétaire en raison de l'aliénation de la chose)**, l'**art. 271a (congé donné par le bailleur)** et
l'**art. 272 (prolongation du bail)** CO, renonçant cependant à modifier le droit procédural (CPC).

Changement de propriétaire en raison de l'aliénation de la chose

Il y a changement de propriétaire si, après la conclusion du contrat, le bailleur ou la baille-
resse aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite ; le
bail passe à l'acquéreur ou l'acquéreuse avec la propriété de la chose (art. 261, al. 1, CO en vigueur).
En vertu de l'art. 261, al. 2, let. a, CO, le nouveau ou la nouvelle propriétaire peut, pour les habitations
ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme
légal s'il ou si elle fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou elle-même, ou ses proches parents ou
alliés.

Le projet de la CAJ-N propose une adaptation de l'art. 261, al. 2, let. a, CO. Le nouveau propriétaire et
bailleur ou la nouvelle propriétaire et baille-
resse pourra faire usage de son droit de mettre fin à la location
en résiliant le bail s'il ou si elle peut faire valoir, sur la base d'une évaluation objective, un besoin propre
important et actuel. Cette reformulation vise à simplifier l'invocation de ce motif de résiliation et à accé-
lérer sa mise en œuvre.

Congé donné par la partie baille- resse

L'art. 271a CO en vigueur précise la protection contre les congés concernant les baux à loyer portant
sur des habitations ou des locaux commerciaux : le congé est annulable lorsqu'il est donné par la partie
baille-
resse pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à
moins que le ou la locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (al. 1, let. d). Le congé est
aussi annulable s'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou

d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si la partie bailleresse a succombé dans une large mesure, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge, ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le ou la locataire (al. 1, let. e). L'al. 3, let. a, précise que ces deux motifs d'annulation ne s'appliquent pas lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent du bailleur ou de la bailleresse, ou de ses proches parents ou alliés, d'utiliser eux-mêmes les locaux.

Le projet de la CAJ-N prévoit que les motifs d'annulation mentionnés à l'al. 1, let. d et e, ne soient pas applicables si le bailleur ou la bailleresse fait valoir un besoin propre important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective. Cette reformulation vise à limiter la possibilité d'invoquer les motifs d'annulation du congé fondé sur le besoin propre de la partie bailleresse afin de faciliter la mise en œuvre de celui-ci.

Prolongation du bail

L'art. 272, al. 2, CO en vigueur contient une liste non exhaustive de critères à prendre en considération par l'autorité compétente lors de l'évaluation d'une demande de prolongation. L'énumération inclut le besoin que le bailleur ou la bailleresse, ou ses proches parents ou alliés, peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin sur les plans temporel et matériel (let. d).

Le projet de la CAJ-N propose d'adapter également l'art. 272, al. 2, let. d, CO. Dans la pesée des intérêts, il convient de tenir compte de l'importance et de l'actualité objectives du besoin propre à évaluer. La nouvelle formulation a pour effet de réduire les exigences relatives à l'urgence, afin de donner plus de poids au besoin propre dans cette mise en balance.

Délibérations

Projet 1

Code des obligations (Droit du bail: résiliation pour besoin propre) ([FF 2022 2103](#))

07.03.2023	CN	Décision conforme au projet
18.09.2023	CE	Adhésion
29.09.2023	CN	Adoption (vote final)
29.09.2023	CE	Adoption (vote final)

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

Le **Conseil national** s'est penché sur le projet de la CAJ-N à la session de printemps 2023. Une minorité rose-verte a proposé de ne pas entrer en matière sur cet objet. Le Conseil fédéral avait pour sa part pris position contre le projet dans son avis du 19 octobre 2022. À l'instar de la minorité de la commission, il estimait en effet que celui-ci portait atteinte à l'équilibre entre les intérêts des deux parties au bail. Il soulignait en outre que les dispositions en vigueur régissant le congé pour besoin propre prévoyaient déjà la possibilité de résilier le bail en cas de besoin propre urgent. Enfin, le gouvernement ajoutait que les statistiques des procédures de conciliation ne pointaient pas la nécessité de prendre des mesures en la matière, les parties parvenant dans plus de la moitié des cas à se mettre d'accord avant l'ouverture d'une procédure judiciaire.

La révision proposée a été défendue par des membres du groupe UDC, du groupe libéral-radical et du groupe du Centre. Selon eux, ce projet visait simplement à redonner aux propriétaires de logements le droit d'habiter les biens immobiliers acquis par leurs soins. Ils estimaient que la situation actuelle était déséquilibrée et favorisait les locataires. Et de souligner qu'il devait être possible de faire valoir le besoin propre plus rapidement et plus simplement.

Suivant l'avis de la majorité de sa commission, le Conseil national est entré en matière sur le projet par 108 voix contre 80 et 1 abstention.

Lors de la discussion par article, une minorité rose-verte a proposé, à l'art. 261, de lier la possibilité d'invoquer le motif de résiliation à un besoin propre concret, important et actuel, et, à l'art. 271a, de prévoir que c'est uniquement en présence d'un besoin propre urgent, concret, actuel et important que les motifs d'annulation énumérés à l'al. 1, let. d et e, ne s'appliquent pas. À l'art. 272, elle souhaitait en

outre formuler des critères plus stricts concernant la pesée des intérêts : l'urgence, l'actualité et l'importance du besoin propre à évaluer de manière objective devraient être prises en considération.

Sur ces points également, la Chambre du peuple a suivi l'avis de la majorité de sa commission, rejetant toutes les propositions de minorité.

Au vote sur l'ensemble, le Conseil national a adopté le projet par 114 voix contre 79 et 1 abstention. Se sont opposés au projet les membres du groupe socialiste et du groupe des VERT-E-S ainsi que certains membres du groupe vert-libéral et du groupe du Centre.

Le **Conseil des États** a examiné le projet à la session d'automne 2023. Dans cette chambre également, une minorité rose-verte a proposé de ne pas entrer en matière sur l'objet. Elle estimait en effet que l'application du droit en vigueur ne posait pas de problème. Pour elle, la révision proposée n'était qu'une construction juridique, idéologique et politique destinée à simplifier les résiliations de contrats et à permettre, une fois le bail résilié, d'augmenter le loyer.

À l'inverse, les parlementaires favorables au projet ont indiqué que, dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral avait posé des exigences très élevées pour que puisse être établi un besoin propre urgent, si bien que, même en présence d'un besoin propre concret, il n'était souvent pas possible de procéder à une résiliation ou qu'une telle démarche ne pouvait se faire qu'au prix d'un très grand retard. Selon eux, la révision n'aurait pas été nécessaire si la disposition en vigueur avait été appliquée différemment dans la jurisprudence.

Suivant l'avis de la majorité de sa commission, la Chambre des cantons est entrée en matière sur le projet par 29 voix contre 11 et 2 abstentions et l'a adopté aussitôt après, au vote sur l'ensemble, par le même nombre de voix.

Au vote final, le Conseil national a adopté le projet par 123 voix contre 72 et 1 abstention et le Conseil des États, par 33 voix contre 11.

(Sources : rapport de la commission, communiqué de presse et avis du Conseil fédéral, Bulletin officiel)

2 Riassunto delle deliberazioni

18.475 Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale)

Il 29 settembre 2023 le Camere hanno adottato tre progetti di modifica delle disposizioni del Codice delle obbligazioni in materia di locazione. Uno di questi riguarda la disdetta del contratto di locazione per bisogno personale. Obiettivo della modifica è allentare le condizioni vigenti affinché per un nuovo proprietario che possa far valere un bisogno personale urgente (urgenza temporale e materiale) sia più facile dare una disdetta. Su questa revisione del Codice delle obbligazioni, contro la quale è stato chiesto il referendum, si voterà il 24 novembre 2024.

Situazione iniziale

Il 12 dicembre 2018, l'allora consigliere nazionale Giovanni Merlini (RL, TI) presentò l'iniziativa parlamentare 18.475 Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari. Chiedeva di elaborare un disegno di atto legislativo per modificare il Codice delle obbligazioni (CO) e/o il Codice di procedura civile (CPC) affinché la durata media delle procedure di disdetta per bisogno personale ai sensi degli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271a capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera d CO fosse significativamente ridotta. Occorreva a suo avviso mitigare i presupposti troppo rigorosi applicati nell'ambito della prassi giurisprudenziale per il riconoscimento dell'urgenza del bisogno personale ai sensi delle summenzionate disposizioni del CO, nonché prevedere una procedura sommaria per la disdetta della locazione, fissando termini in grado di assicurare l'evasione dei contenziosi civili entro un lasso di tempo ragionevolmente breve, eventualmente anche limitando i rimedi di diritto.

L'iniziativa parlamentare è stata ripresa dalla consigliera nazionale Christa Markwalder (RL, BE) il 5 dicembre 2019.

Il 14 novembre 2019 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha deciso con 18 voti contro 6 di dare seguito all'iniziativa parlamentare. La sua omologa del Consiglio degli Stati (CAG-S) ha dato il proprio consenso a tale decisione il 10 agosto 2020 con 8 voti contro 5.

Il 18 agosto 2022 la CAG-N ha presentato il proprio progetto di atto legislativo che prevedeva di modificare gli **articoli 261 (mutamento di proprietario per alienazione della cosa), 271a (disdetta da parte del locatore) e 272 (protrazione della locazione)** del Codice delle obbligazioni, ma di lasciare invariate le norme del CPC.

Mutamento di proprietario per alienazione della cosa

Se, dopo la conclusione del contratto, la cosa è alienata dal locatore o gli è tolta nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento, la locazione passa all'acquirente insieme alla proprietà della cosa (art. 261 cpv. 1 CO). Conformemente all'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO il nuovo proprietario può dare la disdetta del contratto di locazione delle abitazioni o dei locali commerciali per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso, a condizione di poter far valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini.

Il progetto della CAG-N prevede di modificare l'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO in modo che il nuovo proprietario possa dare la disdetta per la prossima scadenza legale se, sulla base di una valutazione oggettiva, fa valere un bisogno personale importante e attuale. Questa riformulazione è volta a semplificare l'invocazione di questo motivo di disdetta e ad accelerarne l'attuazione.

Disdetta da parte del locatore

L'articolo 271a CO protegge contro la disdetta dei contratti di locazione di abitazioni o locali commerciali: la disdetta può essere contestata in particolare se data dal locatore durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempre che il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva (cpv. 1 lett. d). La disdetta può essere contestata anche se data dal locatore nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore è risultato ampiamente soccombente, ha ritirato o sensibilmente ridotto le sue pretese o conclusioni, ha rinunciato ad adire il giudice oppure ha concluso una transazione con

il conduttore o si è comunque accordato con lui (cpv. 1 lett. e). Il capoverso 3 lettera a precisa che questi due motivi di contestazione non si applicano se la cosa locata occorre al fabbisogno personale urgente del locatore, dei suoi stretti parenti o affini.

Il progetto prevede che i motivi di contestazione di cui al capoverso 1 lettere d ed e non si applicano se il locatore fa valere un bisogno personale importante e attuale sulla base di una valutazione oggettiva. Questa riformulazione è volta a limitare le possibilità di contestare le disdette fondate sul bisogno personale del locatore al fine di renderle più facilmente attuabili.

Protrazione della locazione

Il vigente articolo 272 capoverso 2 CO contiene un elenco non esaustivo dei criteri che l'autorità competente deve ponderare per valutare una richiesta di protrazione. Tra questi criteri figura l'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, nonché l'urgenza temporale e materiale di siffatto bisogno (lett. d).

Il progetto della CAG-N prevede anche una modifica di tale disposizione. Nella ponderazione degli interessi si deve tenere conto dell'importanza e dell'attualità del bisogno personale sulla base di una valutazione oggettiva. Con la nuova formulazione si riducono le condizioni poste all'urgenza, ragione per cui il bisogno personale acquisisce un peso maggiore nella ponderazione degli interessi.

Deliberazioni

Disegno 1

Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale) ([FF 2022 2103](#))

07.03.2023 CN Decisione secondo il disegno (progetto)

18.09.2023 CE Adesione

29.09.2023 CN Adozione nella votazione finale

29.09.2023 CE Adozione nella votazione finale

Adozione nella votazione finale

Testo del voto finale: ([FF 2023 2291](#))

Il **Consiglio nazionale** ha discusso il progetto della CAG-N nel corso della sessione primaverile 2023. Una minoranza rosso-verde aveva proposto la non entrata in materia. Il Consiglio federale, che aveva già bocciato il progetto nel parere del 19 ottobre 2022, ritiene che si interferisca nell'equilibrio fra gli interessi delle due parti. La normativa in vigore prevede già che in caso di bisogno personale urgente il locatore possa dare la disdetta. Neppure dalle statistiche sulle procedure di conciliazione emerge una particolare necessità d'intervento: nella maggior parte dei casi le parti trovano un'intesa ed evitano così un procedimento giudiziario.

Membri del Gruppo dell'Unione democratica di Centro, del Gruppo liberale radicale e del Gruppo del Centro hanno invece difeso il progetto di revisione sostenendo che si tratta di restituire ai proprietari di immobili locati il diritto di poter adibire tali immobili all'uso proprio e dunque di riequilibrare una situazione che attualmente vede i conduttori in una posizione di forza. Ritengono necessario assicurare che si possa far valere il bisogno personale in modo più rapido e semplice.

La Camera ha accolto la proposta della maggioranza della propria Commissione e con 108 voti contro 80 e 1 astensione ha deciso l'entrata in materia.

Nel quadro della deliberazione di dettaglio, una minoranza rosso-verde chiedeva di inasprire le condizioni della disdetta prevedendo tra i motivi di cui all'articolo 261 un bisogno personale concreto, importante e attuale. Proponeva altresì l'inapplicabilità dei motivi di contestazione di cui all'articolo 271 a capoverso 1 lettere d ed e nel solo caso di un bisogno personale urgente, concreto, attuale e importante. Intendeva infine rendere più rigidi i criteri previsti all'articolo 272 di cui tenere conto in sede di ponderazione degli interessi; anche in questo caso il bisogno personale avrebbe dovuto risultare urgente, attuale e importante sulla base di una valutazione oggettiva.

La Camera ha tuttavia seguito la linea proposta dalla maggioranza della Commissione e ha respinto tutte le proposte di minoranza.

Nella votazione sul complesso, il Consiglio ha approvato il progetto con 114 voti contro 79 e 1 astensione. Hanno votato contro i membri del Gruppo socialista e del Gruppo dei Verdi, nonché membri del Gruppo verde liberale e del Gruppo del Centro.

Il progetto è stato discusso dal **Consiglio degli Stati** nella sessione autunnale 2023. Anche in tale Camera una minoranza rosso-verde ha chiesto di non entrare in materia sul progetto, sostenendo che nella pratica l'applicazione delle norme in vigore non pone problemi e che la revisione proposta è semplicemente un costrutto giuridico, politico ed ideologico volto a facilitare le disdette per poi aumentare le pignoni.

I fautori del progetto sottolineano come il Tribunale federale ponderi il bisogno personale secondo criteri molto rigidi, tanto che anche in presenza di un bisogno personale concreto una disdetta può non essere possibile o può richiedere tempi lunghi. A loro avviso, la revisione non sarebbe stata necessaria se l'interpretazione giurisprudenziale delle disposizioni in vigore fosse stata diversa.

La Camera ha dunque aderito alla proposta della maggioranza della Commissione e con 29 voti contro 11 e 2 astensioni ha deciso l'entrata in materia. Con lo stesso numero di voti a favore, di voti contrari e di astensioni ha poi approvato il progetto nella votazione sul complesso.

Nella votazione finale i due Consigli hanno approvato il progetto; il Consiglio nazionale con 123 voti contro 72 e 1 astensione e il Consiglio degli Stati con 33 voti contro 11.

(Fonti: rapporto commissionale, comunicato stampa e parere del Consiglio federale, Bollettino ufficiale)



18.475

Parlamentarische Initiative

Merlini Giovanni.

**Beschleunigung des Verfahrens bei
der Kündigung des Mietverhältnisses
wegen Eigenbedarf des Vermieters
oder seiner Familienangehörigen**

Initiative parlementaire

Merlini Giovanni.

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

Iniziativa parlamentare

Merlini Giovanni.

**Snellire la procedura in caso
di disdetta della locazione
per bisogno proprio
del locatore o dei suoi familiari**

Erstrat – Premier Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Antrag der Mehrheit

Eintreten

Antrag der Minderheit

(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)
Nichteintreten

Proposition de la majorité

Entrer en matière

Proposition de la minorité

(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)
Ne pas entrer en matière

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die am 12. Dezember 2018 eingereichte parlamentarische Initiative Merlini verlangt, dass Vermietende den Eigenbedarf schneller geltend machen und umsetzen können. Die Ausschöpfung des Rechtswegs nach geltendem Recht könne dazu führen, dass die Wirksamkeit der Kündigung erst nach



AB 2023 N 245 / BO 2023 N 245

einigen Jahren einsetze. Die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen gelockert werden, sodass es für eine Eigentümerin oder einen Eigentümer einfacher wird, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen.

Ebenso soll bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommen, das eine Erleichterung des zivilrechtlichen Verfahrens innerhalb einiger Monate sicherstellt. Eine generelle Anwendung des summarischen Verfahrens auf die Frage der Zulässigkeit der Kündigung und die Erstreckung wurde als nicht zielführend erachtet. Darum wurde auf eine isolierte Anpassung im Verfahrensrecht verzichtet.

Unsere Kommission hat der Initiative am 14. November 2019 Folge gegeben. Am 10. August 2020 hat auch unsere Schwesterkommission zugestimmt. An unserer Sitzung vom 5. Februar 2021 wurde das Thema aufgenommen. Die RK hat sich entschieden, die vier parlamentarischen Initiativen Egloff, Merlini, Vogler und Feller in einem einzigen Verfahren, aber in verschiedenen Entwürfen umzusetzen. Am 24. Juni 2021 hat die RK-N den Vorentwurf bereinigt und mit 13 zu 9 Stimmen angenommen. An ihrer Sitzung vom 20. August 2021 verabschiedete sie den begleitenden Bericht und entschied gleichzeitig, zur Vorlage eine Vernehmlassung zu eröffnen. Am 8. April 2022 hat die Kommission von den Antworten aus der Vernehmlassung Kenntnis genommen.

An ihrer Sitzung vom 23. Juni hat die RK-N die Vorlage zur parlamentarischen Initiative Merlini beraten. Die Minderheit Dandrès beantragte, auf die Vorlage nicht einzutreten, weil die Voraussetzungen für die Anrufung des Eigenbedarfs strenger formuliert werden müssten und nicht erleichtert werden sollten. Der Vorentwurf ging der Minderheit viel zu weit.

Der Antrag Dandrès ist mit 14 zu 9 Stimmen unterlegen. Ich bitte Sie darum im Namen der Kommission, auf die Vorlage einzutreten.

Der Bundesrat, dem die Vorlage gemäss Usanz zur Stellungnahme unterbreitet worden ist, empfiehlt, nicht einzutreten. Er sieht darin einen Eingriff ins Gleichgewicht zwischen den Interessen der beiden Mietparteien. Statistisch sei die Notwendigkeit einer Erleichterung bei Eigenbedarf nicht gegeben. In mehr als 50 Prozent der Fälle würden Einigungen erfolgen und könnten Gerichtsverhandlungen vermieden werden.

Die Kommission hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 10. November darum nochmals behandelt. Sie ist mit 14 zu 10 Stimmen nicht auf den Rückkommensantrag eingetreten. Somit wurde die Vorlage fürs Plenum traktandiert.

Töngi Michael (G, LU): Ich habe eine Frage, die wirklich an die Kommission geht: Sie haben gesagt, dass Sie vier Geschäfte gemeinsam beraten haben, aber entschieden haben, daraus vier Entwürfe zu machen. Daraus ergab sich dann ja auch eine Diskussion, in der man gesagt hat, das sei falsch, dass man das so aufteilt. Können Sie uns erklären, weshalb die Kommission darauf gekommen ist, vier Geschäfte gemeinsam zu beraten, aber vier einzelne Entwürfe zu machen?

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Danke für die Frage, Kollege Töngi. Ich muss sagen, es sind vier Geschäfte, wovon zwei zusammengefasst worden sind. Es sind also drei Entwürfe. Die Kommission hat beschlossen, diese zwar zusammen zu beraten, weil sie zusammengehören, aber einzelne Vorlagen daraus zu machen. Denn wir haben gefunden, dass es das Volk nicht goutieren würde, wenn man zum Beispiel für alle vier zusammen das Referendum ergreifen müsste, weil es nicht um die gleichen Tatbestände geht.

Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: L'initiative parlementaire Merlini a pour objectif de rendre plus accessible la résiliation par le nouveau propriétaire en cas d'aliénation de la chose.

Actuellement, pour des raisons de fond – motifs permettant la résiliation – et de procédure, la résiliation peut parfois durer des années, ce qui peut empêcher pour des questions judiciaires un nouveau propriétaire de prendre possession de ses locaux.

Dans ce contexte, la présente révision vise à faciliter la résiliation du bail pour besoin propre et à modifier la pesée des intérêts en cas de prolongation. Le projet d'acte issu de l'initiative parlementaire propose en particulier des adaptations en matière d'annulabilité de résiliation et de prolongation du bail.

Alors que le Conseil fédéral ne voit pas de nécessité d'agir, la commission, par 14 voix contre 9, vous propose d'entrer en matière sur ce projet. En effet, il y a lieu d'assouplir les conditions de fond et également les raisons procédurales qui font qu'un nouveau propriétaire ne peut pas entrer dans son logement après transfert de propriété.



S'agissant des propositions défendues par les minorités Dandrès, la commission vous propose de les rejeter pour une raison simple, pour une raison d'unité de la matière. Le projet prévoit une unité de la matière pour les trois articles, 261, 271 et 272 du code des obligations. Ce sont avec des motifs tels que le besoin actuel et important du propriétaire que l'on peut faciliter, accélérer la prise de possession. Les minorités prévoient des critères supplémentaires. Il y a notamment le critère de l'urgence, c'est le critère qui a posé problème au regard de la jurisprudence. Il y a aussi le critère d'un intérêt concret qui pose aussi un problème. De l'avis de la commission, les deux éléments "important" et "actuel" suffisent à protéger efficacement le locataire, et dans le cadre de la pesée des intérêts permettent à l'autorité de prendre une décision qui respecte à la fois les intérêts du nouveau bailleur et du nouveau propriétaire ainsi que ceux du locataire.

Ce sont les raisons pour lesquelles la commission vous propose d'entrer en matière sur ce projet et de ne pas suivre les minorités.

Dandrès Christian (S, GE): J'annonce à nouveau mes intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca suisse et salarié de l'Asloca Genève.

Nous en sommes à la deuxième tranche de la tactique du salami. J'aimerais préciser que ces attaques ont commencé il y a longtemps, il y a une quinzaine d'années environ. En un peu moins d'une génération, le droit du bail s'est réduit à peu de chose. Avec ces propositions, et surtout avec celles qui vont suivre, la droite immobilière veut donner le coup de grâce.

Je pense qu'il est utile, vu les déclarations qui ont été faites, de rappeler quelques aspects d'un point de vue jurisprudentiel. J'ai entendu des choses qui m'ont passablement surpris. J'aimerais rappeler qu'il y a encore une dizaine d'années, un locataire pouvait contester son loyer initial, même lorsque le loyer n'avait pas explosé par rapport à celui payé par l'ancien locataire.

Autre exemple: un locataire avec un contrat de bail de cinq ans, avec une clause d'indexation – c'est aujourd'hui presque la norme auprès de certains bailleurs dits institutionnels, donc des banques, des assurances et des fondations de prévoyance professionnelle –, pouvait, s'il n'avait pas contesté le loyer initial, être sauvé après les cinq ans, malgré l'inflation, et pouvoir en quelque sorte réajuster le loyer pour éviter qu'il se trouve pris à la gorge par l'augmentation des loyers.

Avant octobre 2020 – permettez-moi ce dernier exemple –, un locataire avait encore une solide marge de manoeuvre lorsqu'il contestait son loyer initial.

Depuis lors, il y a eu la jurisprudence du Tribunal fédéral que vous connaissez, du mois d'octobre 2020, qui a quadruplé le rendement admissible en dessus du taux d'intérêt hypothécaire de référence pour la fixation des loyers.

Je voulais rappeler que, sans toucher au texte de la loi, la jurisprudence a marqué des coups très importants dans des arrêts qui sont tout à fait étonnants. Comme autre exemple de jurisprudence, le Tribunal fédéral a validé les congés économiques, un procédé assez particulier – en parlant d'abus, on en a un exemple caractérisé –, où il est possible de résilier le contrat de bail du locataire en place pour relouer plus cher à un tiers. On peut naturellement se dire que si l'on peut relouer plus cher à un tiers, pourquoi ne pas majorer le loyer

AB 2023 N 246 / BO 2023 N 246

du locataire en place? Non, non, il faut changer de locataire! Pourquoi? Parce que chaque changement de locataire – on ne le répétera jamais assez – entraîne une hausse massive de loyer et peu de contestation; donc, le bailleur est gagnant de manière quasiment systématique.

Chaque fois, on a invoqué la liberté contractuelle comme une sorte de mantra. Mais, à aucun moment, on ne respecte le mandat constitutionnel qui prévoit que la Confédération doit prendre des mesures pour lutter contre les abus dans le domaine locatif. Quand on parle d'abus, évidemment, on ne parle pas d'abus des locataires vis-à-vis des sous-locataires. Je précise que les sous-locataires sont aussi des locataires et, donc, qu'ils ont aussi à leur tour la possibilité de contester le loyer initial, de demander une baisse de loyer ou autre. On parle évidemment des abus de celles et ceux qui ont la puissance économique et qui détiennent un bien absolument fondamental, à savoir un logement.

Il est donc faux de prétendre, comme cela a été fait dans le débat précédent, que le bailleur serait aujourd'hui corseté. Le bailleur dispose d'une marge de manoeuvre considérable qu'il va utiliser vu l'inflation que nous connaissons.

Je voudrais vous donner un autre exemple pour illustrer le propos, parce que la matière est assez technique. Il y a quelques jours, j'ai fait une permanence juridique et j'ai été consulté par un père de famille avec trois enfants qui payait un loyer de 2000 francs pour un appartement de quatre pièces genevois, donc un trois-pièces plus cuisine, qui m'a demandé comment réduire son loyer. Il avait un bail de cinq ans avec une clause d'indexation.



J'ai dû lui dire que non seulement il ne pourrait pas demander une baisse de loyer, ni l'année prochaine quand arrivera le renouvellement, mais qu'en plus il allait prendre 4,2 pour cent de hausse de loyer qu'il ne pourrait pas contester. Ce locataire ne peut évidemment pas quitter son logement et trouver autre chose, parce que 2000 francs, c'est bon marché à Genève pour un appartement de cette taille.

Je n'ai pas osé lui servir l'argumentation du Tribunal fédéral, argumentation à deux sous, qui consiste à dire qu'il y a une utilité sociale et que c'est pour cela que cela doit être cher. Le locataire a bien compris l'utilité sociale du logement, mais il aimerait malgré tout continuer à pouvoir se payer l'appartement étant donné qu'il doit loger sa famille.

Donc, je veux montrer par là qu'en fait la protection des locataires contre les loyers et les congés abusifs n'a jamais permis de protéger efficacement les locataires dans leur globalité, parce que peu de personnes contestent le loyer et que c'est largement insuffisant pour endiguer la spirale à la hausse des loyers. Mais c'est un droit social qui permet de donner des réponses à des locataires qui sont confrontés à des problèmes particuliers: maladie, perte d'emploi, retraite ou séparation.

Avec cette proposition, on tape au coeur de cette protection et on va interdire au locataire, lorsqu'il en a besoin, de pouvoir obtenir une réponse juridique. Et la seule voie qu'il va lui rester, c'est soit de se priver d'éléments absolument nécessaires – on l'a vu pendant la période du COVID –, soit de devoir déménager dans un logement social qui n'existe pas aujourd'hui, parce qu'il y a de moins en moins de logements abordables. Donc, avec cette proposition, on fait un pas de plus vers cette dérive.

C'est la raison pour laquelle je vous demande de ne pas entrer en matière.

Hurni Baptiste (S, NE): J'annonce à nouveau mes liens d'intérêts: je suis membre du comité suisse et du comité neuchâtelois de l'Association suisse des locataires.

Il existe déjà en Suisse le scandale des loyers payés en trop par les locataires, et cela au-delà des normes légales. Cela représente 10 milliards de francs en Suisse rien qu'en 2021, ou 370 francs par ménage. Mais ça n'était pas suffisant. Il y a aussi eu l'absence totale de mesures fédérales en faveur des locataires en général, et des locataires commerciaux en particulier, pendant les fermetures liées à la pandémie de COVID-19. Mais ça n'était toujours pas suffisant. Il a aussi fallu que le Tribunal fédéral s'y mette en se référant à une initiative parlementaire de notre autorité à laquelle il n'avait même pas été donné suite, et qui a permis l'augmentation du rendement admissible pour les bailleurs. Mais ça n'était toujours pas suffisant. Il y a quelques instants, on a encore demandé d'assouplir les règles pour la sous-location au détriment du locataire. Mais ça n'est évidemment toujours pas suffisant.

Il faut maintenant que notre assemblée désire s'attaquer au maigre mécanisme de protection contre les congés du locataire. Voilà la démonstration de ce que je disais avant: c'est la technique d'un infect salami – ou saucisson, pour M. Mahaim – qui a pour but la destruction totale de la protection des locataires. Oui, tout ce qui dans ce pays était un tant soit peu en faveur de la partie faible qu'est le locataire est attaqué, fragilisé et même réduit à néant, et ce n'est malheureusement pas terminé, puisque nous continuerons ces prochaines semaines et ces prochains mois au gré d'initiatives parlementaires toutes plus infectes les unes que les autres.

Dans ce projet-ci, il s'agit purement et simplement de faciliter la résiliation et l'expulsion du locataire en cas de besoin propre du bailleur lors de l'acquisition d'un nouveau logement. Aujourd'hui déjà, le nouveau propriétaire qui a besoin de son logement pour un parent peut résilier le bail, mais il y a aujourd'hui une pesée des intérêts qui doit être faite entre celui du bailleur et celui des locataires. Le besoin du premier, c'est-à-dire du bailleur, doit véritablement être urgent et actuel pour que l'on prive le locataire de son droit simplement à une prolongation. Rappelons-le, la prolongation maximale en Suisse est non pas de dix ans, mais de quatre ans.

Le projet qui nous est soumis propose de substituer ce besoin urgent par un besoin important et actuel. Donnons un exemple de ce que cela signifierait en pratique: un appartement est habité depuis 35 ans par un couple puis, suite au décès du mari, par une vieille dame. Actuellement, à moins qu'un nouveau propriétaire n'ait un besoin impérieux du logement pour un parent, la vieille dame est relativement bien protégée. Avec le projet que la majorité du Parlement s'apprête à voter, c'est terminé. La personne âgée aura quelques mois de prolongation et puis ce sera la porte ou l'expulsion. Voilà la réalité de ce qui est proposé. Voilà la manière dont notre assemblée entend concrétiser le droit constitutionnel au logement prévu à l'article 41 de notre Constitution.

Nous ne serons pas les complices d'une telle manoeuvre, que nous qualifions d'écoeurante, antisociale et inacceptable. Nous combattons sans ménagement ce projet de loi, et par tous les moyens législatifs à notre disposition, car la coupe est pleine. Ce Parlement s'assied sur le droit des locataires, sur qui on ponctionne, année après année, un rendement abusif.

Non contente de cela, la majorité désire aujourd'hui permettre encore aux bailleurs de se débarrasser d'eux en



supprimant les maigres protections dont ils jouissent. C'est se fier de la classe moyenne et des classes les plus défavorisées de notre pays qui est, rappelons-le, un pays de locataires. C'est faire preuve d'une morgue révoltante sur la situation des personnes fragiles et nous n'avons aucun mot assez fort pour le dire: il faut refuser d'entrer en matière sur ce projet, qui ne répond à aucune nécessité et qui contribuera à dégrader gravement les droits des locataires de ce pays.

Brenzikofer Florence (G, BL): Auch bei dieser Vorlage handelt es sich wie bei der letzten Vorlage, die wir beraten haben, um einen Angriff auf das Gleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern und der Immobilienlobby. Aufgrund der Entwicklung der Mietzinse, der Wohnungsknappheit in vielen Städten und der generellen Teuerung hat sich dieses Gleichgewicht bereits in den letzten Jahren stark zuungunsten der Mieterinnen und Mieter verschoben. Eine Mehrheit lebt in der Schweiz zur Miete, nämlich 2,4 Millionen Haushalte. Das heisst, 62 Prozent der Haushalte sind Miethaushalte.

Wie die Statistiken der Schlichtungsbehörden zeigen, ist kein Grund vorhanden, mit dieser Vorlage das Gesetz unnötig zu verschlechtern. Denn gemäss geltendem Recht ist eine Kündigung bei dringendem Eigenbedarf für die vermietende Partei bereits heute möglich. In mehr als der Hälfte der Schlichtungsfälle können sich die Mietparteien einigen, sodass es nicht zu einem Gerichtsverfahren kommt. Aus diesen und

AB 2023 N 247 / BO 2023 N 247

weiteren Gründen, welche ich Ihnen gerne erläutere, beantragt die grüne Fraktion genau wie der Bundesrat, nicht auf diese Vorlage einzutreten.

In der Praxis ist die Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfs der Vermieterschaft bereits weithin akzeptiert, auch mit dem Nachteil in Form von schwierigen personellen oder familiären Situationen für die Mieterschaft. Bei schwierigen Fällen nimmt die Richterin oder der Richter eine echte Interessenabwägung vor. Mit dem hier vorliegenden Entwurf würde diese Interessenabwägung zugunsten der Vermieterschaft ausfallen, auch wenn die Situation der Mieterschaft kritisch ist. Denken Sie beispielsweise an eine ältere Person – mein Vorredner hat das Beispiel auch gebracht –, die schon lange in ihrer Wohnung wohnt und die diese räumen müsste. Ausserdem zeigt die Praxis, dass der Eigenbedarf sehr oft nur geltend gemacht wird, um einen Mieter bzw. eine Mieterin loszuwerden und die Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten. Dieser Missbrauch ist ausserordentlich schwierig zu bekämpfen.

Zudem enthält die Vorlage unbestimmte Rechtsbegriffe wie "bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf". Dies führt zu Rechtsunsicherheit: Was für den einen bedeutend ist, kann für einen anderen unwesentlich sein. Hier werden wir in der Detailberatung deshalb die Minderheitsanträge Dandrès unterstützen.

Ich betone es nochmals: Wer als Vermieter oder Vermieterin wirklich in seiner Wohnung wohnen oder dort Verwandte wohnen lassen möchte, der oder die kann bereits heute problemlos Eigenbedarf anmelden. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, vergrössern Sie dieses Machtgefälle zwischen Vermieterschaft und Mieterinnen und Mietern nicht.

Ich beantrage Ihnen, nicht auf die Vorlage einzutreten. Der Mieterverband hat auch bereits ein Referendum gegen diese Verschlechterung angekündigt.

Zum Schluss möchte ich noch auf die Haltung des Bundesrates eingehen. Er weist in seinem Bericht mit Nachdruck darauf hin, dass es in der heutigen Zeit falsch ist, das Mietrecht einseitig zuungunsten der Mietenden zu ändern. Der Bundesrat schreibt: "Das geltende Recht basiert auf einer im Rahmen einer grösseren Revision erfolgten Abwägung der Interessen von Vermietenden und Mietenden." Er kommt zum Schluss: "Der Bundesrat vertritt die Auffassung, dass im Rahmen einer punktuellen Revision nicht zulasten einer Vertragspartei in das diffizile Gleichgewicht eingegriffen werden sollte." Diese Haltung sollte den Parteien, die im Bundesrat vertreten sind, doch zu denken geben.

Halten wir an der geltenden Rechtsgrundlage fest, treten wir nicht auf diese Vorlage ein.

Maitre Vincent (M-E, GE): Que n'a-t-on pas entendu cette dernière demi-heure de la part des représentants de l'Asloca en particulier et de la défense des locataires en général? On a parlé – M. Hurni a utilisé ces termes – d'anéantissement total des droits des locataires, de négation, presque, de l'Etat de droit. Un peu de mesure, que diable, dans ce Parlement!

Nous parlons aujourd'hui, uniquement et strictement, en traitant le projet issu de l'initiative Merlini, d'assouplir la loi en supprimant une des conditions qui permettent à un propriétaire de logement d'habiter le bien qu'il a acheté. C'est la fameuse notion d'urgence qui, en pratique, rend totalement dysfonctionnel et impossible le droit à un propriétaire d'habiter son logement. Pourquoi?

Parce que notre système juridique est ainsi fait que, lorsque vous êtes locataire et que vous souhaitez contester



une résiliation, nos lois vous offrent quatre degrés de juridictions, soit quatre possibilités de saisir des instances judiciaires, qui sont donc quatre façons de faire traîner la procédure pendant des années, parfois jusqu'à quatre ans. Lorsque vous devez attendre quatre ans pour avoir une décision finale en matière de résiliation du bail, par définition, la notion d'urgence devient totalement absurde et absconse. Il est impossible de pouvoir trancher en faveur d'un propriétaire qui serait dans son bon droit lorsque la notion d'urgence est à ce point dispersée dans le temps de par les différentes voies de droit qui s'offrent au locataire.

Les partis de ce côté de l'hémicycle, de la gauche, nous disent qu'il serait, en réalité, parfaitement normal, lorsque vous avez économisé toute votre vie, que vous avez décidé même de vous endetter pour acquérir votre logement ou le local dans lequel vous voulez développer votre entreprise, la gauche nous dit donc qu'il serait absolument normal que si quelqu'un y habite déjà, il y reste, et tant pis pour vos droits de propriété.

La propriété, qu'on le veuille ou non, est garantie par l'article 21 de la Constitution. En pratique, avec une application toujours plus restrictive par le Tribunal fédéral de certaines conditions liées au bail ou plutôt à la résiliation du bail, une très sérieuse entaille est portée au droit de la propriété et, donc, à cette garantie constitutionnelle.

L'initiative parlementaire Merlini ne propose rien d'autre que de rétablir les personnes dans leur bon droit. Les bailleurs, les propriétaires, ne sont pas tous – n'en déplaise de nouveau aux représentants de l'Asloca – d'affreux spéculateurs immobiliers. Il y a aussi des pères de famille. Il y a aussi des petits entrepreneurs. Il y a aussi des retraités qui ont investi dans un appartement pour s'assurer une retraite. A ce titre, il y a aussi des caisses de pension qui ont besoin de rendements, non pour s'enrichir, mais bien pour servir des retraites à leurs assurés, c'est-à-dire aux citoyens de ce pays.

Il est important d'entrer en matière sur cette initiative parlementaire pour qu'un retour à une meilleure équité, à une meilleure égalité et, surtout, au respect, comme je le disais, de la garantie constitutionnelle de la propriété, puisse avoir lieu dans ce Parlement.

Pour ces raisons, le groupe du Centre vous encourage à rejeter les propositions de minorité qui vous sont soumises et à accepter l'entrée en matière.

Dandrès Christian (S, GE): Ne pensez-vous pas que, de ce fait, la protection contre les congés de représailles deviendrait illégitime? Parce qu'il y a un lien entre l'urgence et cette protection qui est d'une durée de trois ans: si vous voulez attaquer pendant ce laps de temps, il faut qu'il y ait une dimension temporelle, et c'est l'urgence.

Maitre Vincent (M-E, GE): Je ne suis pas certain d'avoir compris votre question, car les congés-représailles sont, à mon sens, une tout autre question que celle abordée par l'initiative parlementaire Merlini. Celle-ci vise, je le répète, à garantir le droit le plus strict à pouvoir bénéficier de l'objet du logement dont on est propriétaire. Je ne vois pas ce que vient faire le congé-représailles en la matière, comme il n'y a nulles représailles; il s'agit simplement d'un propriétaire qui a l'outrecuidance de vouloir revendiquer le bien qu'il possède, ni plus ni moins. J'en ai terminé pour les réponses aux questions.

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Herr Maitre beantwortet keine Fragen mehr. (*Remarque intermédiaire Hurni: Bravo!*)

Markwalder Christa (RL, BE): Die parlamentarische Initiative Merlini "Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen", die ich übernommen habe, will erreichen, dass das Argument des Eigenbedarfs eines Vermieters in der Praxis auch tatsächlich greift. Denn heutzutage ist es so, dass die Eigentümerschaft von Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis nur dann mit der gesetzlichen Frist von drei bzw. sechs Monaten kündigen kann, wenn sie einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. In der Praxis scheitert das aber sehr oft an den materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen. Wenn es nämlich zu einer Anfechtung der Kündigung kommt, wird ein langes Zivilverfahren eingeleitet, in dem die Vermieterin oder der Vermieter die Dringlichkeit des Eigenbedarfs beweisen muss.

Diese heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen deshalb gelockert werden. Es ist nämlich stossend, dass nach ständiger Rechtsprechung des

AB 2023 N 248 / BO 2023 N 248

Bundesgerichtes der Eigenbedarf nur dann als dringend gilt, wenn von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten. Die Bestimmungen des Kündigungsschutzes ermöglichen es der Mieterschaft



also, die Auflösung des Mietverhältnisses über viele Monate oder gar Jahre zu verhindern, dies auch, wenn über verschiedene Instanzen das Vorhandensein des dringenden Eigenbedarfs und somit die Rechtmässigkeit der Kündigung festgestellt und eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht gestattet wird.

Bei der Umsetzung hat die Kommission allerdings darauf verzichtet, die Verfahrensbestimmungen der Zivilprozessordnung anzupassen. Stattdessen hat sie das Anliegen in drei Bestimmungen des Obligationenrechts umgesetzt, die an den Eigenbedarf anknüpfen, nämlich beim Wechsel des Eigentümers bei der Veräusserung der Sache, bei der Kündigung durch den Vermieter und bei den Ansprüchen des Mieters auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Der dringende Eigenbedarf wird neu mit einem "bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf" umschrieben. Dies ist eine ausgewogene Lösung, die nicht nur den Interessen der Eigentümer, sondern weiterhin auch jenen der Mieterinnen und Mieter gerecht wird. Wir sind uns bewusst, dass es im Mietrecht eine Ausgewogenheit der Interessen braucht. Aber diese ist mit der moderaten Umsetzung dieser parlamentarischen Initiative durchaus gewährleistet.

Wenn man meinen Vorrednern zugehört hat – und ich freue mich schon auf die Frage von Kollege Hurni –, dann könnte man meinen, was für eine krasse, asoziale, übertriebene Änderung des Gesetzes dies sei. Ich weise Sie nochmals darauf hin: Es handelt sich um den Ersatz der Bezeichnung "dringender Eigenbedarf" durch die Formulierung "bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf". Der Schutz der Interessen der Mieterinnen und Mieter ist also weiterhin gewährleistet.

Ich bitte Sie deshalb im Namen der FDP-Liberalen Fraktion, auf die Vorlage einzutreten und jeweils der Mehrheit zu folgen.

Hurni Baptiste (S, NE): Madame Markwalder, je vous pose la question à vous puisque M. Maître ne désirait pas me répondre. Ma question est la suivante. Le cas que j'ai cité dans mon intervention est un cas réel. Une vieille dame de 85 ans habite depuis 35 ans dans son logement. Un nouveau propriétaire achète l'immeuble. Aujourd'hui, elle est protégée pendant quatre ans. Avec votre proposition, elle ne le sera plus. Vous répondez quoi à cette vieille dame: "Déguerpissez! Allez dans un home!"?

Markwalder Christa (RL, BE): Nein, Herr Hurni, ich schätze die konkreten Beispiele ja sehr, aber nach wie vor muss der Eigentümer – der Vermieter – einen aktuellen und bei objektiver Beurteilung bedeutenden Eigenbedarf geltend machen und nicht wie bisher, wo die Hürden sehr hoch waren, einen dringenden Eigenbedarf gemäss sachlicher und zeitlicher Hinsicht.

Ich muss Sie schon daran erinnern: Sehr oft haben Sie die Situation, gerade wenn Sie mit älteren Menschen argumentieren, dass diese ein Leben lang gespart haben, ihre Ersparnisse in eine Immobilie steckten, diese vermieten, und wenn sie dann selbst in diese Wohnung ziehen möchten, dann ist es dem Mieter mit den heutigen Verfahrensbestimmungen, aber auch mit den materiellrechtlichen Bestimmungen möglich, das Verfahren über Monate, wenn nicht gar Jahre, hinauszuzögern.

Ich selbst habe in der Kommission seinerzeit – ich glaube, da waren Sie noch nicht dabei – ein konkretes Beispiel erzählt, wie es geht, wenn man Eigenbedarf geltend macht und korrekt kündigt: Die Mieter sorgten mit dem Argument, es sei nicht zumutbar, dass sie zweimal umziehen müssten, weil ihr Haus erst später fertiggestellt würde, dafür, dass die Eigentümer am Schluss während der Renovation ihres eigenen Hauses im Keller wohnten. Ich meine, solche Zustände dürfen wir nicht zulassen, und deshalb ist diese kleine, moderate Anpassung wirklich nötig.

Flach Beat (GL, AG): Wir beschäftigen uns jetzt schon seit zwei Stunden mit dem Mietrecht und mit dem Verhältnis zwischen Vermietern und Mietenden. Ich habe irgendwie den Eindruck, wir meinen ständig den Esel, schlagen aber den Sack. Denn eines der Hauptprobleme, die wir als Land der Mieterinnen und Mieter haben, ist, dass schon seit vielen Jahren ein Überhang an Mietsuchenden und ein Unterbestand an freien Wohnungen besteht. Diese Situation hat sich nicht erst in den letzten Wochen ergeben, sondern sie ist über Jahre hin gewachsen. Wir wissen eigentlich schon seit einer Dekade, dass wir in ein Problem hineinlaufen, was die freien und verfügbaren Wohnungen anbelangt.

Das hat seinen Grund zunächst einmal darin, dass man falsch gebaut hat. Man hat insbesondere in der Agglomeration grosse Wohnungen gebaut, die heute von einer oder zwei Personen bewohnt werden, weil mittlerweile die Hälfte der Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind. Die Wohnungen sind von der Flächenanlage her doppelt so gross geworden. Alle Wohnungen, die seit 1990 gebaut wurden, sind im Durchschnitt über 100 Quadratmeter gross. Hingegen haben die Wohnungen, die bis 1990 gebaut wurden, im Durchschnitt eine Grösse von unter 100 Quadratmetern.

Es kommt hinzu, dass im Bauwesen ein Regelungswirrwarr besteht, was das Bauen ebenfalls verhindert, erschwert, verteuert – zum grossen Teil unnötig. Dann gibt es noch Lärmschutzvorschriften, die genau dort,



wo es eigentlich notwendig wäre, zu bauen, nämlich an gut erschlossenen Lagen in der Agglomeration, in der Stadt, die Innenverdichtung verhindern, mit der man dort gute Städteentwicklung machen könnte. Daher wohnen jetzt Leute in Wohnungen, die schlecht isoliert sind, die energetisch, aber auch lärmässig nicht dem entsprechen, was eigentlich sein sollte.

Wie gesagt, schlagen wir hier wahrscheinlich ein bisschen den Sack. Es geht jetzt aber um den Fall, dass jemand eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kauft und diese Liegenschaft selber nutzen möchte. Wenn sie bisher vermietet war, möchte er natürlich der jetzigen Mieterschaft gerne kündigen. Es hat hier einfach auch Exzesse gegeben, die dazu geführt haben, dass man jahrelang prozessiert hat, bis man die entsprechende Wohnung endlich einmal nutzen konnte. Das sind nicht viele Fälle, aber es sind einige stossende Fälle. Frau Markwalder hat auch ausgeführt, dass quasi eine Beweislastumkehr gilt.

Wenn jemand eine Eigentumswohnung kauft und sie selber, für seine Kinder oder für Verschwägte gebrauchen möchte, dann sollte sie auch innerhalb eines normalen Zeithorizontes zur Verfügung stehen. Das ist es, was diese Vorlage will. Missbrauch soll damit nicht gefördert werden. Sie ist auch keine Aushöhlung des Mieterschutzes, und es soll auch nicht sein, dass die Vorlage Vorschub leistet, um massenhaft Leuten irgendwie zu kündigen und die Wohnungen nachher teurer wieder weitervermieten zu können. Es geht um den Eigenbedarf, das heisst darum, dass ich mein Eigentum selber nutzen kann. Das ist so ein bisschen der Grundsatz.

Jetzt gibt es aber in meiner Fraktion eine starke Minderheit, die sagt, dass die Balance zwischen Vermietern und Mietern im Moment zulasten der Mieter gestört ist. Wie der Bundesrat auch ausführt, geht es um wenige Fälle. Gemäss dieser starken Minderheit ist es nicht unbedingt notwendig, hier entsprechend zu legiferieren. Denn die Balance zwischen Vermietern und Mietern kann halt eben auch durch Missbräuche gestört werden. Eigentlich kann man es so zusammenfassen: Wenn man "bad cases" heranzieht, gibt es auch "bad law". Entsprechend sollte man dann eben vielleicht nicht in diese Richtung legiferieren.

Die Mehrheit der Fraktion ist aber der Meinung, dass hier den Rechten der Eigentümer, die frisch, neu eine Wohnung oder ein Häuschen gekauft haben, auch entsprechend nachgekommen werden soll, damit sie die Wohnung oder das Häuschen auch nutzen, energetisch sanieren, umbauen usw. können. Damit kann vielleicht auch die Innenverdichtung noch etwas gefördert werden.

Schwander Pirmin (V, SZ): Die SVP-Fraktion empfiehlt Ihnen, einzutreten und der Mehrheit zu folgen. Wie ich bei der vorangehenden Vorlage schon gesagt habe, geht es hier um

AB 2023 N 249 / BO 2023 N 249

punktueller Verbesserungen. Es geht hier nicht darum, wie es unterstellt wird, eine ältere Dame schneller aus dem Haus jagen zu können. Um diese Fälle geht es nicht. Es gibt nach wie vor Artikel 272, bei dem es um die Härtefälle geht, und es wäre tatsächlich stossend, wenn wir mit dieser Vorlage ältere Leute schneller aus dem Haus haben wollten. Für diesen Fall gibt es aber Artikel 272. Die heutige Situation ist für die SVP-Fraktion störend oder eben geradezu stossend. Deshalb besteht nach unserer Meinung Handlungsbedarf. Es ist stossend, wenn ein Käufer oder ein Eigentümer Monate oder gar Jahre warten muss, bis er seine eigene Wohnung oder seine Geschäftsräumlichkeiten benutzen darf. Um diese Fälle geht es, und solche sind eben stossend.

Teilweise wurde von Machtgefälle gesprochen. Ich habe keine grosse Erfahrung, war aber doch in ein paar Gerichtsfällen involviert und war dabei. Bei der Auseinandersetzung ging es um Härtefälle gemäss Artikel 272. Da muss ich schon sagen, dass ein Machtgefälle zugunsten des Mieters besteht, nicht zugunsten des Vermieters. Wenn solche Diskussionen geführt werden und wenn es hart auf hart geht, ist das Recht auf der Seite des Mieters oder der Mieterin.

Hier geht es eben auch um Geschäftslokalitäten, darum, dass diese schnell genutzt werden können, und zwar schnell, weil jemand vielleicht ein Geschäft aufbauen möchte. Er braucht dann diese Geschäftslokalität und kann nicht noch Jahre warten. Ansonsten kann er sein Geschäft nicht oder nicht so günstig eröffnen. Denn es ist eben sein Eigentum, bei dem er anders kalkulieren kann, als wenn er eine fremde Liegenschaft mieten muss, um sein Geschäft zu eröffnen. Hier haben wir Fälle, die wir in Zukunft besser regeln müssen. Es geht um Eigenbedarf, darum, dass dieser schneller geltend gemacht werden kann.

Es besteht für die SVP-Fraktion aber noch ein grosses Fragezeichen, ob mit diesen Formulierungen, mit diesen drei neuen Begriffen, tatsächlich das Ziel erreicht werden kann, die stossenden Fälle zu beheben. Wir erwarten, dass vielleicht die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates oder der Ständerat bessere Formulierungen finden können. Es geht ja auch nicht darum, dass wir die Erstreckungsmöglichkeiten ausschliessen; darum geht es nicht. Natürlich, wenn man tatsächlich schnell in ein Haus oder in eine Geschäftsräumlichkeit ziehen möchte, dann müsste man hingehen und sagen: Ja gut, wir schliessen diese Erstreckungsmöglichkeiten aus. Dann wird wahrscheinlich der soziale Frieden zwischen Mieterin und Vermieter gestört sein. Aber es



geht um die stossenden Fälle aus Sicht der Eigentümer und der Käuferschaft, darum, dass diese Fälle besser geregelt werden. Die SVP-Fraktion geht hier davon aus, dass der Ständerat dieser Frage nochmals nachgeht und vielleicht eine andere Lösung findet.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le besoin propre est un sujet dans lequel les intérêts et les droits des bailleurs et des locataires se rencontrent de façon particulière. Sur le plan juridique, il s'agit de questions de propriété et de possession. L'initiative parlementaire et le projet de la majorité de la Commission des affaires juridiques de votre conseil montrent à quel point il peut être important pour les bailleurs d'utiliser eux-mêmes leur propriété et, le cas échéant, de renoncer à leur position de bailleur.

Le Conseil fédéral comprend que des procédures passant par plusieurs instances puissent être pénibles pour les propriétaires qui souhaitent utiliser eux-mêmes une maison ou un appartement. D'autre part, il peut y avoir des intérêts légitimes pour les locataires à rester dans le logement loué et à ne pas devoir chercher un nouveau lieu de vie. Les deux parties contractantes peuvent se comporter de manière abusive. Ainsi, il peut arriver que le besoin propre ne soit invoqué que comme prétexte pour mettre fin au contrat de bail.

De l'avis du Conseil fédéral, une intervention législative ne se justifie pas et serait même disproportionnée. Ce point de vue vaut pour le projet proposé par la majorité de la commission ainsi que pour les propositions de minorité relatives aux différents articles. Pourquoi le Conseil fédéral arrive-t-il à cette appréciation? La réglementation actuelle de la résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches a vu le jour dans le cadre d'une révision législative d'envergure. Elle repose ainsi sur une évaluation des intérêts respectifs des bailleurs et des locataires.

En outre, la statistique des procédures de conciliation que l'Office fédéral du logement publie deux fois par an sur la base des données des cantons fournit un tableau de la situation extrêmement intéressant. Dans une nette majorité des procédures de conciliation concernant la résiliation ordinaire, la résiliation extraordinaire et la prolongation du bail, le règlement se fait par accord entre les bailleurs et les locataires. Dans la plupart des cas mentionnés, il n'est pas nécessaire de saisir le tribunal civil. Les locataires et les bailleurs peuvent ainsi contribuer, avec les autorités de conciliation, à une solution rapide et durable. Les dispositions en vigueur ménagent suffisamment de place à des solutions avalisées par les deux parties au contrat de bail. On ne devrait pas procéder sans raison impérieuse à une modification du droit en vigueur.

A la lumière de ces différentes considérations, le Conseil fédéral propose de ne pas entrer en matière sur le projet de la commission. En même temps, le Conseil fédéral – je l'ai dit – ne partage pas non plus l'avis des minorités sur les trois articles de loi.

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Dandrès ab. Der Bundesrat beantragt ebenfalls Nichteintreten.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26256)

Für Eintreten ... 108 Stimmen

Dagegen ... 80 Stimmen

(1 Enthaltung)

Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

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

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung

Antrag der Kommission: BBI

Titre et préambule, ch. I introduction

Proposition de la commission: FF

Angenommen – Adopté

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Die Detailberatung führen wir in einer einzigen Debatte



durch.

Dandrès Christian (S, GE): C'est une proposition plus délicate et plus technique. Il faut que l'on revienne sur quelques aspects, à commencer par le fait que le droit du bail repose aujourd'hui sur la nécessité, pour le locataire, d'intenter un procès contre son bailleur. Ce n'est pas une chose aisée. Pourquoi? Parce que, à l'évidence, le locataire est la partie faible au contrat et que le bailleur dispose non seulement de la puissance économique, mais aussi d'un bien absolument nécessaire au locataire, à savoir son logement. Le logement est le lieu de vie, le cadre de l'essentiel des liens affectifs et familiaux. Les locataires ont donc peur de perdre leur logement. Les études que le Conseil fédéral a menées montrent que les locataires cherchent à avoir de bonnes relations avec les bailleurs, non parce qu'ils ont une affinité particulière vis-à-vis de ces derniers, mais parce qu'ils ont peur de la résiliation de leur contrat bail.

Cette proposition vise deux cas de figure. On a tout d'abord le cas de la personne qui achète un appartement, un appartement qui est loué, par une personne qui y habite et qui paie un loyer. La personne qui l'achète veut l'habiter. Dans ce cas, la proposition, qui est celle de la majorité, consiste à dire qu'il y a une vertu particulière liée à l'épargnant qui peut acheter.

AB 2023 N 250 / BO 2023 N 250

Cet intérêt devrait primer celui du locataire en place, malgré le fait que l'acquéreur sait très bien que, lorsqu'il achète un appartement, une personne y vit. Non, son intérêt devrait primer. J'aimerais relever que – c'est le cas à Genève et, plus généralement dans les agglomérations suisses – n'est pas propriétaire qui veut. Le prix du mètre carré à Genève est de 8000 francs. Peu de personnes peuvent accéder à la propriété avec un tel prix. On met en place un mécanisme de préférence lié à la capacité financière des gens. C'est un parti pris de classe sociale qui est proposé par l'initiative parlementaire Merlini sur ce premier volet.

Et puis, il y a le deuxième volet, dont on a peu parlé, qui est la question de la protection contre les congés de représailles. Aujourd'hui, le mécanisme est simple: si le locataire doit agir en justice pour faire valoir ses droits, le minimum est qu'en guise de réponse le bailleur ne résilie pas son contrat de bail. On a donc un mécanisme de protection de trois ans, qui est bon, mais qui connaît une faille: c'est le besoin personnel du bailleur. Ce besoin peut être invoqué de manière limitée avec, notamment, le critère d'urgence, dont on a beaucoup parlé tout à l'heure. Le but est donc d'avoir un besoin concret et urgent, parce que sinon on vide de toute portée, en réalité, la protection contre les congés de représailles et, dans un tel cas, on n'arrive plus à avoir des locataires qui accepteront de faire des démarches judiciaires pour lutter contre des loyers abusifs ou d'autres types de prétentions abusives du bailleur.

Déjà aujourd'hui, j'aimerais le relever, ce n'est pas simple pour un locataire de s'opposer à un tel motif. Comment peut-on démontrer l'intention du bailleur de se loger ou de loger un proche? A moins qu'il y ait un aveu de la personne concernée, on ne peut travailler que sur la base d'indices, et le bailleur, dans ces affaires, a presque toujours une longueur d'avance, parce que le procès porte précisément sur son intention et que le locataire ne peut pas faire venir des témoins qui expliciteraient le fait qu'en réalité l'intention est autre. C'est très complexe. Donc, le locataire ne joue déjà pas, aujourd'hui, à armes égales, mais le bailleur doit au moins démontrer le caractère concret et urgent.

La crainte, c'est qu'avec le projet issu de l'initiative Merlini, une manivelle qui est déjà bien huilée aujourd'hui se répande en fait encore plus et qu'il y ait des résiliations massives de baux d'habitation qui, ensuite, seraient reloués beaucoup plus cher à des tiers, et non pas aux personnes que le bailleur avait invoquées comme devant habiter l'appartement in fine.

Sur cette question, je peux vous dire que, dans la pratique, on constate régulièrement des situations d'abus comme celles-ci. Pourquoi? Parce que l'Asloca essaie de voir après coup, une fois que le congé a été validé, que le locataire a été expulsé, qui vit dans l'appartement. Et ce qu'on constate régulièrement, c'est que ce n'est pas la personne qui avait été annoncée. Donc on a pu – à l'époque, c'était encore possible, aujourd'hui cela ne l'est plus – faire une procédure contre le bailleur en lui disant qu'il a menti au tribunal et qu'il a contraint une personne à quitter le logement. Vu les conséquences majeures tant d'un point de vue financier que d'un point de vue humain, pourquoi est-ce que ce n'est pas votre fils, votre fille ou vous-même qui habitez dans cet appartement aujourd'hui? Il y a toujours des réponses qui sont validées par la juridiction, qui consistent à dire que la procédure était tellement longue qu'entre-deux il a fallu trouver autre chose. Mais alors pourquoi ne pas avoir permis au locataire de rester en place? Parce qu'une fois la procédure lancée, si on peut relouer plus cher, pourquoi s'en priver?

Telle est la réalité qui se cache derrière le projet issu de l'initiative parlementaire Merlini, et c'est pour cela que cette proposition doit être combattue ou, en tout cas, améliorée. Ce sont les points que je soulève dans mes



propositions de minorité – nous sommes en deuxième phase –, à savoir de dire qu'il faut garder cette cautèle pour ne pas voir des abus se répandre dans tout le pays, avec des conséquences sociales désastreuses.

Maitre Vincent (M-E, GE): A entendre les représentants de l'Asloca, qui sont massivement présents dans cette enceinte, dans notre pays, on jetterait à la rue des locataires, des vieillards, des enfants, des familles entières du jour au lendemain et sans aucune considération. La vérité est un tout petit peu différente, mes préopinants le savent très bien.

J'aurais dû peut-être annoncer moi-même mon absence complète de liens d'intérêts, puisque je défends tant des locataires que des bailleurs dans ma pratique d'avocat. J'ai donc, et ça aurait pu répondre à la question de M. Hurni, également des exemples qui démontrent que le système actuel ne va pas, du fait de ses lenteurs excessives et de la possibilité qu'ont les locataires de faire durer les procédures des années et des années, ces procédures et tous les incidents de procédure qui, d'ailleurs, ont été bien sûr voulus par les représentants des milieux des locataires. Ces procédures ont pour conséquence, je l'ai dit, de nier le droit à la propriété et de déposséder les propriétaires du bien qu'ils ont acquis.

Un exemple, un seul, puisqu'on parlait de cas concrets, et que j'ai eu à défendre. Une dame d'un peu plus de 60 ans, près de la retraite, avait eu l'occasion de gagner confortablement sa vie et d'être propriétaire de deux appartements de trois pièces côte à côte. Cette dame, arrivant à la retraite et voyant ses revenus qui allaient diminuer, s'est dit: "Je vais récupérer un des deux appartements que je possède pour y vivre. Je vais donc résilier le bail de la villa que j'occupe actuellement." A choisir entre ses deux appartements – l'un était occupé par un couple de personnes très âgées et en mauvaise santé, l'autre par un couple d'enseignants, sans enfants, au revenu tout à fait confortable –, la dame a décidé évidemment pour des raisons sociales, humaines, qu'on comprend bien, de résilier le bail de l'appartement occupé non pas par les personnes âgées et malades, mais celui habité par les enseignants qui avaient largement les moyens de se reloger dans un appartement confortable.

Ces deux locataires ont contesté le congé et lancé des procédures, des procédures qui ont duré tellement longtemps que la propriétaire en question a dû, faute de pouvoir se reloger immédiatement – elle devait retrouver un appartement à louer puisque l'appartement dont elle était propriétaire était encore occupé et sujet à procédure –, durant les dix premiers mois, loger dans un hôtel à ses propres frais. Elle n'avait en effet pas trouvé d'appartement disponible à la location. Après dix mois, elle a trouvé un appartement, mais elle a alors dû payer un loyer en tant que locataire, puisqu'on lui interdisait de récupérer son propre appartement. Ce système, très sincèrement, heurte le sentiment d'équité, ne fonctionne pas.

C'est pour ces raisons que ce système fondé sur la notion d'urgence, qui figure actuellement dans la loi et qui autorise un propriétaire à récupérer son bien s'il prouve qu'il est dans l'urgence, dans les faits, en raison des lenteurs de procédure, ne fonctionne pas. C'est pourquoi ce critère, et uniquement ce critère, doit être revu. C'est ce qui est proposé par l'initiative Merlini. Les autres conditions pour pouvoir résilier un bail, évidemment toujours en respectant les délais de congé – trois mois pour un logement, six mois pour un local commercial –, restent en vigueur: il faut effectivement un besoin concret et actuel pour qu'un propriétaire puisse récupérer son logement. Cela contredit donc parfaitement ce que vient de nous expliquer M. Dandrès, à savoir qu'il suffit d'invoquer un besoin propre pour placer quelqu'un d'autre dans son appartement. Cela est manifestement constitutif d'un abus de droit, il n'y a aucun doute là-dessus, personne, même sur les bancs de la droite, ne se hasarderait à justifier de telles pratiques; la loi est claire sur ce point.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le projet prévoit des modifications qui allègent la situation des bailleurs. Le Conseil fédéral est d'avis que, dans le cadre d'une révision ponctuelle du droit du bail, il ne faut pas intervenir dans cet équilibre délicat au détriment d'une partie contractante.

L'article 261 alinéa 2 lettre a, proposé par la majorité, prévoit de permettre au bailleur d'invoquer plus efficacement le besoin propre en cas de changement de propriétaire après l'aliénation de la chose louée. Le nouveau propriétaire peut résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Or, l'alinéa 3 de l'article 261 du code des obligations prévoit que si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur

AB 2023 N 251 / BO 2023 N 251

précédent, soit l'ancien propriétaire, répond de tous les dommages ainsi causés au locataire. Ainsi, il n'est donc pas exclu que le fait pour le nouveau propriétaire de faire valoir plus facilement son besoin propre puisse avoir des répercussions sur des tiers, par exemple sur l'ancien propriétaire.

Comme le projet de la majorité de la commission à cet alinéa, la proposition de la minorité porte atteinte



à l'équilibre entre les intérêts des locataires et des propriétaires. En effet, la formulation contient un critère supplémentaire avec l'exigence selon laquelle le besoin propre doit être concret. La réalisation d'un besoin propre peut également être rendue plus difficile par rapport au droit en vigueur. Par conséquent, le Conseil fédéral rejette également la proposition de la minorité. Dans le cadre d'une révision ponctuelle, je le répète, il ne faut pas intervenir dans le système éprouvé du droit du bail, ni en faveur des locataires, ni en faveur des bailleurs.

Concernant l'article 271 alinéa 3 lettre a, le projet prévoit une adaptation de la réglementation relative à la contestation du congé donné par le bailleur. A ce sujet, il convient de rappeler que la résiliation du bail d'habitation ou d'un local commercial constitue une atteinte aux conséquences parfois graves pour les locataires. Il est par conséquent justifié que des moyens de droit soient disponibles – notamment en cas de doute quant à la légitimité du congé – et que les questions qui se posent puissent être examinées de manière adéquate.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral se montre critique à l'égard d'une limitation de la possibilité de contestation dans le cadre d'une révision ponctuelle. En lisant l'article 271a du code des obligations dans son intégralité, on se rend compte de la complexité des conditions du congé donné par le bailleur et des modalités de sa contestation. Dans ce contexte, le Conseil fédéral met en garde contre une intervention dans une structure globale existante et contre une adaptation isolée dans l'optique d'un besoin propre.

Ces doutes que le Conseil fédéral nourrit à l'égard d'une modification du régime actuel s'appliquent également à la proposition de la minorité. En effet, la formulation de la minorité contient des critères supplémentaires à examiner. Ainsi, il doit y avoir un besoin propre, urgent, concret, actuel et important pour que la possibilité de contestation puisse être limitée. En pratique, ces critères sont susceptibles de soulever différentes questions. On pourrait par exemple se demander ce que l'on entend exactement par là et comment on peut distinguer les exigences les unes des autres. Ces critères rendent plus difficile l'application de la clause du besoin propre par le bailleur. Le Conseil fédéral estime donc qu'il n'est pour l'instant pas nécessaire d'intervenir dans une structure équilibrée. Dans ce domaine sensible, une modification ponctuelle qui aurait des répercussions en faveur d'une des parties contractantes ne semble pas adéquate.

Enfin, dans le cadre de la prolongation du bail, la pesée des intérêts doit, selon la majorité de la commission, être adaptée en faveur des bailleurs. Il convient de rappeler, comme le fait l'alinéa 1 de l'article 272 du code des obligations, que la prolongation du bail est discutée lorsque la fin du bail entraînerait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille. Dans ce contexte également, le Conseil fédéral estime qu'il n'y a pas lieu d'affaiblir la position des locataires. La réglementation en vigueur permet aux autorités de conciliation, aux tribunaux, de procéder à une pesée équitable des intérêts. Tant le projet de la majorité de la commission que la proposition de la minorité prévoient des dispositions qui visent à modifier dans un sens ou dans l'autre l'équilibre des intérêts. Au fond, il s'agirait d'une nouvelle pondération des intérêts. Le Conseil fédéral s'oppose à ce que les intérêts de l'une des parties contractantes, selon qu'on suit la majorité de la commission ou la minorité, soient davantage pondérés qu'auparavant.

J'arrive au terme de mon intervention. J'aimerais encore vous dire ce qui suit. Hier, au Conseil des Etats, nous avons eu un débat sur la situation du marché du logement et sur la situation des différentes parties. Aujourd'hui, au Conseil national, nous avons des débats en rapport avec le droit du bail, et la constatation que je dois faire est que, malheureusement, les fronts de part et d'autre sont crispés, voire figés. Je le regrette vivement, car les défis devant nous sont immenses et la Confédération seule n'a pas toutes les cartes en main. Les cantons, les communes ainsi que les différentes associations doivent participer à la découverte de solutions dans l'intérêt de toutes les parties. Le déficit de logement qui se dessine nécessite de tirer à la même corde. Ainsi, j'ai prévu, avec l'Office fédéral du logement, de tenter de réunir une nouvelle fois toutes les parties autour de la même table.

Je profite donc de ce débat, aujourd'hui, pour appeler chaque partie à se poser la question essentielle dans le contexte actuel. Cette question est la suivante: comment puis-je, de manière constructive, apporter ma contribution à la découverte de solutions pratiques dans l'intérêt général? Il s'agit, je pense, de quitter la pure polémique politicienne ou l'anathème pour le vrai travail concret et efficace. Les citoyennes et les citoyens de ce pays, qu'ils soient locataires ou bailleurs, vous en seront reconnaissants.

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die Voraussetzungen für die Geltendmachung des dringenden Eigenbedarfs wurden von der Kommission als problematisch angesehen. Darum wurde bei Artikel 261 Absatz 2 Litera a eine neue Formulierung vorgesehen. Anstatt aufgrund eines dringenden Eigenbedarfs soll nun gekündigt werden können, wenn ein bei objektiver Beurteilung bedeutender und aktueller Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Die Minderheit Dandré möchte die Kriterien für die Geltendmachung strenger formulieren: Es soll nicht nur ein bedeutender und aktueller Eigenbedarf gegeben sein, wie dies die



Mehrheit will, sondern es soll zusätzlich noch der Begriff "konkret" eingefügt werden. Die Kommission hat den Minderheitsantrag mit 13 zu 9 Stimmen abgelehnt.

Auch bei Artikel 271a Absatz 3 Litera a soll gemäss der Kommission neu nicht nur der dringende Eigenbedarf zu einer Kündigung führen können, sondern eine Kündigung soll auch wegen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs möglich sein. Die Minderheit Dandrès hält den Artikel für zu weitreichend und fordert eine strengere Formulierung. Sie will, dass der Eigenbedarf nicht nur bedeutend und aktuell sein muss, sondern zusätzlich noch dringend und konkret. Die Kommission hat diesen Antrag mit 14 zu 9 Stimmen abgelehnt.

Zu Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d: Bei der Interessenabwägung soll die zuständige Behörde neu einen allfälligen Eigenbedarf sowie die objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität dieses Bedarfs berücksichtigen. Auch hier findet die Minderheit Dandrès, die Formulierung sei zu weit gefasst. Sie möchte eine strengere Vorschrift. Der Begriff "Dringlichkeit", der im geltenden Gesetz verwendet wird, soll wieder eingefügt werden. Die Kommission hat auch diesen Antrag mit 14 zu 9 Stimmen abgelehnt.

In der Gesamtabstimmung wurde der Vorlage mit 14 zu 9 Stimmen zugestimmt.

Art. 261 Abs. 2 Bst. a

Antrag der Kommission: BBI

Art. 261 al. 2 let. a

Proposition de la commission: FF

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26257)

Für den Antrag der Mehrheit ... 116 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 76 Stimmen

(1 Enthaltung)

Art. 271a Abs. 3 Bst. a

Antrag der Kommission: BBI

Art. 271a al. 3 let. a

Proposition de la commission: FF

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26258)

Für den Antrag der Mehrheit ... 117 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 75 Stimmen

(2 Enthaltungen)

AB 2023 N 252 / BO 2023 N 252

Art. 272 Abs. 2 Bst. d

Antrag der Kommission: BBI

Art. 272 al. 2 let. d

Proposition de la commission: FF

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/26259)

Für den Antrag der Mehrheit ... 116 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 77 Stimmen

(1 Enthaltung)



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Frühjahrssession 2023 • Siebente Sitzung • 07.03.23 • 08h00 • 18.475
Conseil national • Session de printemps 2023 • Septième séance • 07.03.23 • 08h00 • 18.475



Ziff. II

Antrag der Kommission: BBI

Ch. II

Proposition de la commission: FF

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 18.475/26260)

Für Annahme des Entwurfes ... 114 Stimmen

Dagegen ... 79 Stimmen

(1 Enthaltung)

Präsidentin (Riniker Maja, zweite Vizepräsidentin): Das Geschäft geht an den Ständerat.



18.475

Parlamentarische Initiative

Merlini Giovanni.

**Beschleunigung des Verfahrens bei
der Kündigung des Mietverhältnisses
wegen Eigenbedarf des Vermieters
oder seiner Familienangehörigen**

Initiative parlementaire

Merlini Giovanni.

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

Iniziativa parlamentare

Merlini Giovanni.

**Snellire la procedura in caso
di disdetta della locazione
per bisogno proprio
del locatore o dei suoi familiari**

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Antrag der Mehrheit

Eintreten

Antrag der Minderheit

(Mazzone, Sommaruga Carlo, Vara)
Nichteintreten

Proposition de la majorité

Entrer en matière

Proposition de la minorité

(Mazzone, Sommaruga Carlo, Vara)
Ne pas entrer en matière

Bauer Philippe (RL, NE), pour la commission: Voilà, nous arrivons au terme du troisième débat législatif en matière de droit du bail de cet après-midi.

Il s'agit cette fois de la mise en oeuvre de l'initiative parlementaire Merlini, déposée le 12 décembre 2018, "Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure". Cette initiative a été reprise par Mme Markwalder.





Le 14 novembre 2019, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé d'y donner suite. Votre commission en a fait de même le 10 août 2020.

L'initiative parlementaire vise à modifier le code des obligations et/ou le code de procédure civile de manière à raccourcir les procédures lorsqu'un bailleur fait valoir un besoin de la chose louée qu'il a par exemple achetée il y a peu. L'initiative parlementaire vise aussi à assouplir les critères de l'urgence du besoin que connaît aujourd'hui le code des obligations et à raccourcir les procédures en la matière. En effet, et c'est bien connu des praticiens, quand quelqu'un acquiert un bien immobilier, que ce soit un appartement, une villa ou un immeuble commercial, il ne peut souvent pas en jouir avant de longues années, non seulement en raison des critères de fond, ce besoin urgent du bailleur, mais souvent aussi de par la procédure, même si la légitimité du besoin est avérée.

La Commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de regrouper les trois – respectivement quatre – propositions, d'élaborer plusieurs projets, de les mettre en une seule fois en consultation et finalement de proposer à son conseil et au Conseil des Etats – aujourd'hui – trois actes séparés. Le 20 août 2021, la procédure de consultation a démarré.

Comme le rappelle la Commission des affaires juridiques du Conseil national, l'article 261 du code des obligations prévoit que le transfert de la propriété de la chose entraîne également – cela était une nouveauté de la dernière grande révision du droit du bail – le transfert du bail. Le nouveau bailleur peut résilier à condition de démontrer un besoin urgent de la chose ainsi que le Tribunal fédéral le rappelle fréquemment – vous me permettrez de citer le rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national: "Le Tribunal fédéral admet le besoin propre urgent prévu à l'article 271a alinéa 3 lettre a du code des obligations, lorsque l'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou autres, exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser l'appartement ou la maison loués. Toutes les circonstances du cas doivent être évaluées dans le cadre de la prise de décision. La notion d'urgence est temporelle, mais aussi matérielle, en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance."

De l'avis de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, ces critères sont aujourd'hui trop stricts, d'autant plus que ce besoin urgent du bailleur peut malgré tout justifier une demande et l'admission d'une prolongation du bail en vigueur, et que durant toute la procédure, qui peut durer de trois à quatre ans selon les situations, le bail reste en vigueur. Ceci signifie, toujours de l'avis de la commission du Conseil national, que cette résiliation extraordinaire pour le besoin urgent du bailleur est vidée de son sens.

La Commission des affaires juridiques du Conseil national, suivie par le Conseil national, n'a toutefois pas souhaité modifier les dispositions de procédure et n'est notamment pas entrée en matière sur une demande visant à soumettre dorénavant les procédures liées à une résiliation extraordinaire pour un besoin urgent du bailleur à la procédure sommaire, partant du principe qu'il convenait de garder une certaine unité dans la procédure. Par contre, elle a souhaité modifier le droit du bail en remplaçant ce besoin urgent par un besoin important et actuel déterminé – et c'est ce qui est important – sur la base d'une évaluation objective. Cette notion est sans aucun doute relativement indéterminée et devra être précisée par le Tribunal fédéral. Néanmoins, elle se veut beaucoup plus générale et moins liée au temps que la notion de besoin urgent.

Les résultats de la procédure de consultation ont été très partagés, et ces différences se retrouvent aujourd'hui aussi dans nos délibérations avec la proposition de minorité. Vous me permettrez peut-être d'aborder directement le fond, dans la mesure où il n'y a pas d'autres propositions de minorité que celle portant sur l'entrée en matière.

Aujourd'hui, votre commission vous propose de suivre le Conseil national et d'adopter trois modifications du code des obligations. La première est relative à l'article 261, qui prévoit la résiliation extraordinaire après un transfert de la chose louée. La deuxième vise à modifier l'article 271a, qui porte sur l'annulabilité des congés du bailleur, notamment en ce qui concerne l'alinéa 1 et les lettres d et e. La troisième concerne l'article 272, traitant de la prolongation de bail.

Le but de ces modifications est de faciliter l'utilisation et la jouissance par un nouveau propriétaire de sa chose lorsqu'il a besoin objectivement de l'utiliser. La situation que l'on peut connaître – je l'ai déjà décrite –, dans laquelle on achète un immeuble et qu'il faut attendre trois ou quatre ans avant de pouvoir l'utiliser, n'est en effet guère acceptable, simplement à cause de cette notion de besoin urgent – qui, au bout de trois ans, vous en conviendrez, est un peu moins avéré.

Le Conseil fédéral propose, aujourd'hui, de ne pas entrer en matière. Le Conseil national, au printemps 2023, est entré en matière et a adopté le projet de loi qui vous est soumis, par 114 voix contre 79 et 1 abstention. La Commission des affaires juridiques de votre conseil, sans beaucoup de discussions, est également entrée en matière et a accepté le

**AB 2023 S 774 / BO 2023 E 774**

projet par 8 voix contre 3. La minorité Mazzone vous propose de ne pas entrer en matière aujourd'hui. Je ne peux que, au nom de la commission, vous encourager à entrer en matière et à accepter le projet.

Mazzone Lisa (G, GE): Beaucoup de gens sont honnêtes. Par exemple, dans notre salle – ils ne sont pas tous présents –, il y en a en tout cas 46. Par contre, lorsqu'on se meut en particulier dans le libre marché, on ne peut pas seulement s'appuyer sur l'honnêteté.

En l'occurrence, on sait que le besoin propre est souvent un prétexte pour mettre fin à un contrat de bail existant et pour, par conséquent, majorer le loyer, augmenter le prix et tirer un revenu plus important de l'objet. Etant donné que l'honnêteté est largement diffusée, mais n'est pas encore la règle dans le marché, je pense que c'est important de protéger les 62 pour cent de foyers de locataires en Suisse et de mettre en place des règles qui garantissent leur protection; c'est l'avis de la minorité. Quand on parle de ces foyers, on parle de vous et moi, mais on peut aussi parler d'une vieille dame de 85 ans et on peut parler aussi d'une famille monoparentale avec des enfants en bas âge. C'est à ces personnes qu'on doit apporter une sécurité adéquate. Le problème de ce projet est le suivant: il atteint l'équilibre – on peut le discuter – entre bailleur et locataire. Il met en place une législation qui fait perdre une bonne pesée des intérêts dans l'analyse de la situation. Ce qui a été dit par le rapporteur est très juste: on doit analyser et prendre en compte l'ensemble des circonstances et, donc, mettre en place une bonne pesée des intérêts entre le besoin propre, avec son aspect d'urgence temporelle et matérielle, et la situation de la personne qui est locataire. Le problème de cette modification est qu'elle crée un déséquilibre entre les deux parties; la partie la plus faible, les locataires, est sensiblement moins bien protégée.

Il faut aussi insister sur le fait que les moyens actuels fonctionnent: plus de la moitié des cas de procédure de conciliation aboutissent à un accord. Dans un grand nombre de situations, des solutions à l'amiable sont trouvées entre les parties. Or, on est en train d'ajouter de nouveaux termes qui, comme l'a dit le rapporteur, sont relativement indéfinis du point de vue juridique et qui mèneront certainement, par leur insécurité juridique, à des discussions qui conduiront devant des juges et, certainement, jusque devant le Tribunal fédéral. Le besoin important et actuel, comme l'analyse objective de la situation, est pour le moins non défini comme terme et crée une insécurité juridique.

Comme l'a aussi dit le rapporteur, qui a bien pris en compte les faiblesses du projet, la moitié des cantons, mais aussi l'Association suisse des magistrats de l'ordre judiciaire, se sont opposés au projet. Cette opposition met en évidence les lacunes en matière juridique que contient ce texte et l'insécurité qu'il apporte.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à ne pas entrer en matière et à renoncer à une proposition qui peut paraître formelle, mais qui a une portée matérielle importante et qui affaiblirait sensiblement la protection des locataires, c'est-à-dire la majorité des foyers de notre pays.

Sommaruga Carlo (S, GE): Comme avocat de l'Association suisse des locataires (Asloca), j'ai défendu pendant dix-sept ans plusieurs milliers de locataires devant la commission de conciliation et devant le tribunal des baux et loyers pour des litiges de tout ordre: les loyers abusifs à la conclusion du bail, les hausses de loyer injustifiées, les congés donnés aux locataires, etc. Dans ces affaires-là, les congés en cas de besoin du bailleur ou de ses proches étaient les cas où se manifestait la plus grande mauvaise foi des bailleurs. En effet, l'argument du besoin propre était utilisé. Cela a été évoqué de manière très juste par la porte-parole de minorité: il est utilisé pour donner le congé, mais pas pour donner ensuite le logement à quelqu'un de la famille ou de proche, mais pour relouer plus cher. Nous avons eu, dans le cadre de la défense de ces locataires, de très nombreux cas de ce genre-là.

La proposition faite aujourd'hui par la majorité vise à modifier légèrement le texte, c'est-à-dire que nous passons du "besoin urgent" du propriétaire pour bénéficier d'un privilège contre les protections contre la résiliation du droit du bail à la notion de besoin "important et actuel". En d'autres mots, on change la balance des intérêts. De fait, on incite beaucoup le tribunal, voire la commission de conciliation à donner davantage de poids à la demande venant de la part du bailleur pour ce besoin propre qu'il invoque.

Dans les faits, il n'y aujourd'hui pas de problème d'application du droit. Ce n'est qu'une construction juridique, idéologique et politique pour faciliter encore une fois les résiliations dans cette stratégie mise en place consistant à d'abord résilier puis à procéder ensuite à des majorations de loyer plus importantes.

C'est vraiment le leitmotiv que l'on retrouve dans les deux révisions que nous traitons cet après-midi. L'une a déjà été traitée tout à l'heure; nous le retrouvons maintenant. C'est intéressant que, dans les deux cas, le Conseil fédéral dise qu'il n'y a pas de nécessité de modifier le droit du bail – ici aussi –, parce qu'en fait, le



mécanisme fonctionne. Il n'y a pas besoin de modifier le droit du bail au détriment des locataires, en favorisant la partie bailleusesse.

Comme je l'ai dit tout à l'heure, il est clair que c'est une stratégie politique qui est mise en place. C'est regrettable, parce que cette révision fera l'objet, comme la première, d'un référendum de l'Asloca, car il faut pouvoir défendre correctement les intérêts de la majorité des locataires de ce pays, qui aujourd'hui n'a pas besoin de résiliations de baux supplémentaires, mais a plutôt besoin d'aides pour protéger le logement et le pouvoir d'achat, en évitant des majorations de loyer indues.

Je vous invite à suivre la minorité de la commission.

Fässler Daniel (M-E, AI): Bei dieser Vorlage geht es um die Frage, wie sich das Eigentumsrecht eines Käufers einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses zum Miet- und Gebrauchsrecht des Mieters verhält. Grundsätzlich wird mit dieser Vorlage am Prinzip "Kauf bricht Miete nicht" festgehalten. Das heisst, ein Mietverhältnis besteht auch dann fort, wenn es zu einem Wechsel in der Eigentümerschaft des Mietobjektes kommt. Daran wird nichts geändert. Es wird auch nichts daran geändert, dass ein neuer Eigentümer – im Praxisfall der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung – die Möglichkeit hat, ein Mietverhältnis unter Wahrung der gesetzlichen Frist und auf einen gesetzlichen Termin zu kündigen. Gemäss heutigem Wortlaut des Mietrechts kann er dies dann tun, wenn für ihn selbst, für nahe Verwandte oder für Verschwägte ein dringender Eigenbedarf besteht.

Ich glaube, dass es diese Revision nicht brauchen würde, wenn die Rechtsprechung einen, salopp gesagt, vernünftigen Umgang mit dieser Bestimmung gepflegt hätte. Weil aber in der Rechtsprechung durch das Bundesgericht an das Erfordernis des dringenden Eigenbedarfs sehr hohe Voraussetzungen geknüpft werden, ist es selbst bei einem konkreten Eigenbedarf oft nicht oder erst mit sehr grosser Verzögerung möglich, ein Mietverhältnis zu kündigen. Ich habe einmal gehört, ein dringender Eigenbedarf sei nur dann gegeben, wenn man selber auf der Strasse stehen würde und keine Wohnung mehr hätte. Das ist vielleicht etwas überspitzt formuliert, aber in diese Richtung geht die heutige Rechtsprechung.

Die parlamentarische Initiative Merlini knüpft an diesem Punkt an und möchte die Qualifikation des Eigenbedarfs lockern. Es soll nicht mehr ein dringender Eigenbedarf im Sinne der Rechtsprechung sein, sondern es soll ein Eigenbedarf genügen, der bei objektiver Beurteilung bedeutend ist, und er muss auch aktuell sein. Damit wird der Weg eröffnet, dass eine solche Eigenbedarfskündigung auch zum Tragen kommt.

Ich glaube aber, dass sich die Eigentümer, die davon betroffen sind, auch keine Illusionen machen sollten. Denn das Recht zur Erstreckung des Mietverhältnisses wird nicht angetastet; das Erstreckungsrecht wird also weiterhin bestehen bleiben. Erstreckungen bleiben bis zu vier Jahren möglich. Aber es wird auch in Zukunft bei der Interessenabwägung nötig sein, die Interessen einander gegenüberzustellen.

AB 2023 S 775 / BO 2023 E 775

In diesem Sinne empfehle ich Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und sie gemäss Entwurf anzunehmen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le besoin propre est un sujet dans lequel les intérêts et les droits des bailleurs et des locataires se rencontrent de façon particulière. Sur le plan juridique, il s'agit de questions de propriété et de possession.

Le Conseil fédéral peut comprendre que des procédures passant par plusieurs instances puissent être pénibles pour les propriétaires qui souhaitent utiliser eux-mêmes une maison ou un appartement. Mais il peut y avoir des intérêts légitimes pour les locataires à rester dans le logement loué et à ne pas devoir chercher un nouveau lieu de vie. Il faut bien voir que les deux parties contractantes peuvent se comporter de manière abusive. Ainsi, il peut arriver que le besoin propre ne soit invoqué que comme prétexte pour mettre fin au contrat de bail.

De l'avis du Conseil fédéral, une intervention législative ne se justifie pas et serait même disproportionnée. Pourquoi et comment le Conseil fédéral arrive-t-il à cette appréciation? La réglementation en vigueur de la résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches a vu le jour dans le cadre d'une révision législative d'envergure. Elle repose ainsi sur une évaluation des intérêts respectifs des bailleurs et des locataires.

En outre, la statistique des procédures de conciliation que l'Office fédéral du logement publie deux fois par an sur la base des données des cantons donne une image extrêmement intéressante. Dans une nette majorité des procédures de conciliation concernant la résiliation ordinaire, la résiliation extraordinaire et la prolongation du bail, le règlement se fait par accord entre les bailleurs et les locataires.

Dans la plupart des cas mentionnés, il n'est donc pas nécessaire de saisir le tribunal civil. Les locataires et les bailleurs peuvent ainsi contribuer, avec les autorités de conciliation, à une solution rapide et durable. Les



dispositions en vigueur, du point de vue du Conseil fédéral, ménagent suffisamment de place à des solutions avalisées par les deux parties au contrat de bail. On ne devrait pas procéder sans raison impérieuse à une modification du droit en vigueur.

A la lumière de ces considérations, le Conseil fédéral propose de ne pas entrer en matière sur le projet et donc de suivre la minorité de votre commission.

Monsieur le conseiller aux Etats Fässler, vous avez dit dans votre intervention – et cela m'a surpris – qu'il ne fallait en tout cas pas que les propriétaires se fassent des illusions. Cela me fait me poser encore davantage de questions sur l'utilité de cette révision.

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Mazzone ab.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/5983)

Für Eintreten ... 29 Stimmen

Dagegen ... 11 Stimmen

(2 Enthaltungen)

Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)
Code des obligations (Droit du bail: résiliation pour besoin propre)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I, II

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule, ch. I, II

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 18.475/5984)

Für Annahme des Entwurfes ... 29 Stimmen

Dagegen ... 11 Stimmen

(2 Enthaltungen)

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Das Geschäft ist bereit für die Schlussabstimmung.



18.475

Parlamentarische Initiative

Merlini Giovanni.

**Beschleunigung des Verfahrens bei
der Kündigung des Mietverhältnisses
wegen Eigenbedarf des Vermieters
oder seiner Familienangehörigen**

Initiative parlementaire

Merlini Giovanni.

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

Iniziativa parlamentare

Merlini Giovanni.

**Snellire la procedura in caso
di disdetta della locazione
per bisogno proprio
del locatore o dei suoi familiari**

Schlussabstimmung – Vote final

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)
Code des obligations (Droit du bail: résiliation pour besoin propre)**

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/27660)
Für Annahme des Entwurfes ... 123 Stimmen
Dagegen ... 72 Stimmen
(1 Enthaltung)

AB 2023 N 2152 / BO 2023 N 2152



18.475

Parlamentarische Initiative

Merlini Giovanni.

**Beschleunigung des Verfahrens bei
der Kündigung des Mietverhältnisses
wegen Eigenbedarf des Vermieters
oder seiner Familienangehörigen**

Initiative parlementaire

Merlini Giovanni.

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

Iniziativa parlamentare

Merlini Giovanni.

**Snellire la procedura in caso
di disdetta della locazione
per bisogno proprio
del locatore o dei suoi familiari**

Schlussabstimmung – Vote final

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)
Code des obligations (Droit du bail: résiliation pour besoin propre)**

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.475/6119)
Für Annahme des Entwurfes ... 33 Stimmen
Dagegen ... 11 Stimmen
(0 Enthaltungen)

AB 2023 S 1022 / BO 2023 E 1022



Ablauf der Referendumsfrist: 18. Januar 2024

Obligationenrecht

(Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

Änderung vom 29. September 2023

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates
vom 18. August 2022¹
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom 19. Oktober 2022²,
beschliesst:

I

Das Obligationenrecht³ wird wie folgt geändert:

Art. 261 Abs. 2 Bst. a

² Der neue Eigentümer kann jedoch:

- a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;

Art. 271a Abs. 3 Bst. a

³ Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

- a. wegen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;

¹ BBl 2022 2102

² BBl 2022 2623

³ SR 220

Art. 272 Abs. 2 Bst. d

² Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:

- d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität dieses Bedarfs;

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 29. September 2023

Ständerat, 29. September 2023

Der Präsident: Martin Candinas

Die Präsidentin: Brigitte Häberli-Koller

Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Die Sekretärin: Martina Buol

Datum der Veröffentlichung: 10. Oktober 2023

Ablauf der Referendumsfrist: 18. Januar 2024



Délai référendaire: 18 janvier 2024

Code des obligations

(Droit du bail: résiliation pour besoin propre)

Modification du 29 septembre 2023

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le rapport de la Commission des affaires juridiques
du Conseil national du 18 août 2022¹,
vu l'avis du Conseil fédéral du 19 octobre 2022²,
arrête:

I

Le code des obligations³ est modifié comme suit:

Art. 261, al. 2, let. a

² Le nouveau propriétaire peut cependant:

- a. pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir, sur la base d'une évaluation objective, un besoin important et actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés;

Art. 271a, al. 3, let. a

³ Les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:

- a. en raison du besoin important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective, que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;

¹ FF 2022 2102

² FF 2022 2623

³ RS 220

Art. 272, al. 2, let. d

² Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur:

- d. le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que sur l'importance et l'actualité de ce besoin à évaluer de manière objective;

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 29 septembre 2023

Le président: Martin Candinas
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Conseil des États, 29 septembre 2023

La présidente: Brigitte Häberli-Koller
La secrétaire: Martina Buol

Date de publication: 10 octobre 2023

Délai référendaire: 18 janvier 2024



Termine di referendum: 18 gennaio 2024

Codice delle obbligazioni

(Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale)

Modifica del 29 settembre 2023

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022¹;

visto il parere del Consiglio federale del 19 ottobre 2022²,

decreta:

I

Il Codice delle obbligazioni³ è modificato come segue:

Art. 261 cpv. 2 lett. a

² Tuttavia, il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso:

- a. in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, se sulla base di una valutazione oggettiva fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini;

Art. 271a cpv. 3 lett. a

³ Le lettere d ed e del capoverso 1 non si applicano se è stata data disdetta:

- a. perché sulla base di una valutazione oggettiva il locatore fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini;

¹ FF 2022 2102

² FF 2022 2623

³ RS 220

Art. 272 cpv. 2 lett. d

² L'autorità competente pondera gli interessi delle parti tenendo segnatamente conto:

- d. dell'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, nonché dell'importanza e dell'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva;

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio nazionale, 29 settembre 2023

Il presidente: Martin Candinas
Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 29 settembre 2023

La presidente: Brigitte Häberli-Koller
La segretaria: Martina Buol

Data della pubblicazione: 10 ottobre 2023

Termine di referendum: 18 gennaio 2024



Argumente

Arguments

Argomenti

Impressum

Herausgeber

Parlamentsdienste / Parlamentsbibliothek
3003 Bern
doc@parl.admin.ch
parl.ch

Editeur

Services du Parlement / Bibliothèque du Parlement
3003 Berne
doc@parl.admin.ch
parl.ch

Editore

Servizi del Parlamento / Biblioteca del Parlamento
3003 Berna
doc@parl.admin.ch
parl.ch

Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt.

Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement.

Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione.

I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.



✓ gegen Missbrauch
✓ für faire Regeln

2xJA zum
Mietrecht

mehr-wohnraum.ch

am 24. November

Doppelreferendum Mietrechtsvorlagen: Argumentarium

Am 24. November 2024 stimmen wir über zwei Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht ab. Die eine Vorlage betrifft die Untermiete, die andere den Eigenbedarf.

Beide Vorlagen berühren nur einen kleinen Teil der Mietverhältnisse. Sie sorgen aber für faire und klare Regeln und schaffen Abhilfe in störenden Einzelfällen, unter denen heute die Eigentümer- und Mieterschaft ebenso leiden wie weitere Mietparteien unter dem gleichen Dach.



BUND FÜR MEHR WOHNRAUM
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich
mehr-wohnraum.ch

Untermiete

Was bleibt gleich?

Mietende dürfen eine Mietwohnung oder ein Geschäftslokal mit Zustimmung des Vermieters weiterhin ganz oder teilweise untervermieten. Wer beispielsweise auf längere Reisen oder beruflich ins Ausland geht, kann seine Wohnung bis zu zwei Jahre untervermieten. Möglich bleiben auch wiederholte kurzzeitige Untervermietungen. Wie bereits heute muss der Vermieter einer Untermiete zu missbräuchlichen Bedingungen nicht zustimmen.

Was ändert sich?

Neu benötigt die Untermiete nicht nur eine mündliche Absprache, sondern ein schriftliches Gesuch des Mieters wie auch eine schriftliche Zustimmung des Vermieters. Die Bedingungen, unter denen der Vermieter die Zustimmung verweigern kann, werden präzisiert und ergänzt. Neu muss der Vermieter einer Untermiete nicht zustimmen, wenn diese mehr als zwei Jahre dauern soll.

Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?

-  **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**
Indem Abmachungen schriftlich festgehalten werden und die Kriterien bezüglich Untermiete verbindlich definiert werden, entstehen für alle klare und faire Regelungen und damit Rechtssicherheit.
-  **Keine Bereicherung an Untermiete**
Ein Mieter, der seine Wohnung zu einem überhöhten Preis untervermietet, z.B. über Airbnb oder Business-Apartments, bereichert sich in einer ungerechtfertigten Weise und nutzt die Wohnungsknappheit aus. Immer wieder treten Fälle auf, in denen Mieter mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte machen, statt sie zu bewohnen.
-  **Untermieter und Nachbarschaft vor Missbrauch schützen**
Die neuen Bestimmungen zur Untermiete schützen die Untermieter: Das Ausnützen der Wohnungsknappheit in den Städten durch massiv übersetzte Untermietzinsen wird wirksamer verhindert. Anders als die Mietparteien sind die Untermieter häufig schutzlos, da sie die Bedingungen des Hauptmietvertrages nicht kennen. Ständige Untermieterwechsel sind zudem für die anderen Mieter in einer Liegenschaft oft sehr störend.
-  **Flexibilität bleibt gewahrt**
Untermiete bleibt durchaus auch langjährig möglich – Mieter und Vermieter sind frei, einvernehmlich abweichende Regelungen zu vereinbaren.

Eigenbedarf

Was bleibt gleich?

Wenn heute eine Person eine bisher vermietete Wohnung oder ein vermietetes Geschäftslokal kauft, kann der neue Besitzer das Mietverhältnis innert gesetzlicher Frist kündigen. Er kann dies jedoch nur tun, wenn er in die Wohnung einziehen bzw. das Geschäftslokal selber nutzen möchte, und zwar nur, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend machen kann.

Was ändert sich?

Die heutigen Bedingungen an die Beweisführung für eine ausserordentliche Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs sind unpräzis. Im Gesetz soll nun die Formulierung «dringender Eigenbedarf» durch «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» ersetzt werden. Die vorgeschlagene leichte formelle Anpassung vereinfacht es Personen, die eine bisher vermietete Wohnung oder ein Geschäftslokal kaufen, ihr Eigentum innert einer vernünftigen Frist tatsächlich selber nutzen zu können. Die Rechte der Mieter werden nicht geschmälert.

Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?

-  **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**

Heute besteht Rechtsunsicherheit für Eigentümer und Mieter, es müssen äusserst langwierige Verfahren geführt werden. Die Vorlage verändert die Situation nicht grundlegend, aber klärt im Gesetz die in der heutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes vorgesehenen Kriterien für Eigenbedarf. Sie schafft klare und faire Regeln und damit Rechtssicherheit- sowohl für die Vermieter- als auch für die Mieterseite.
-  **Nutzung des Eigentums muss möglich sein**

Dringender Eigenbedarf eines neuen Eigentümers ist ein Thema, das nur sehr wenige Mietverhältnisse betrifft. Wer sich mit seinem Ersparten eine Wohnung kauft, muss sie innert absehbarer Frist selber nutzen dürfen. Daran gehindert zu werden, ist eine krasse Einschränkung der Rechte am neuen Eigentum.
-  **Faire Ausbalancierung der Interessen**

Die Revision lässt unter Berufung auf dringenden Eigenbedarf nicht einfach jede Kündigung zu: Ein neuer Eigentümer wird weiterhin nachweisen müssen, dass sein Anspruch auf dringenden Eigenbedarf gerechtfertigt ist. Die Gerichte sind bei der Prüfung streng. Der Mieter kann die Kündigung weiterhin gerichtlich anfechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. So entsteht eine faire Balance zwischen den Interessen von Mieter- und Vermieterschaft.
-  **Wichtig auch für KMU**

Wenn ein KMU wächst, benötigt es oft neue und grössere Geschäftsräumlichkeiten. Wenn es solche erwirbt, soll es diese innert einer vernünftigen Frist nutzen können.

Die Schweiz braucht mehr Wohnraum – wieso ein Ja zu den beiden Vorlagen sehr wichtig ist

In den letzten Jahren ist Wohnen in der ganzen Schweiz ein intensiv diskutiertes Thema geworden, das viele Menschen stark beschäftigt. Die Probleme gehen dabei auf eine einfache Tatsache zurück: Die Schweiz hat vielerorts nicht genug Wohnungen, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Deshalb steigen die Preise, deshalb klaffen die Preise zwischen bestehenden und neuen Mietverhältnissen immer weiter auseinander, deshalb ist es vielerorts schwierig, innert nützlicher Frist etwas Passendes zu finden.

Neben den Verbesserungen, die beide Vorlagen im Detail bringen, sind sie eine Weichenstellung in einer übergeordneten Diskussion. Zwei Konzepte stehen sich gegenüber: Wollen wir Bedingungen, unter denen hauptsächlich dank privatwirtschaftlichen Akteuren und Genossenschaften mehr Wohnraum entsteht? Oder wollen wir möglichst starke Einschränkungen gegenüber Akteuren, die bauen und vermieten wollen? Wollen wir das Angebot vergrössern? Oder gaukeln wir uns vor, wir könnten es verbessern, indem wir es möglichst stark regulieren? Unsere Antwort ist klar: Wir wollen genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum, auch mittels der Angebote von Wohnbaugenossenschaften.

Nur wenn wir ermöglichen, dass wieder mehr Wohnraum entsteht, lassen sich die Probleme am Wohnungsmarkt lösen. Die Vorlagen zur Untermiete und zur Nutzung bei Eigenbedarf haben einen gewissen Bezug zu dieser Thematik, und auf einer übergeordneten Ebene geht es um eine Weichenstellung, in welche Richtung die Schweiz gehen will.

Das Doppelreferendum gegen die Mietrechtsvorlagen steht für die falsche Stossrichtung und leistet überhaupt keinen Beitrag, das Problem an der Wurzel zu packen. Darum verdienen die beiden Revisionen ein klares Ja, damit die Schweiz sich in die richtige Richtung entwickelt.

Der Bund für mehr Wohnraum

Weil nur das Schaffen von mehr Wohnraum die Probleme am Wohnungsmarkt an der Wurzel packt, haben Verbände und Persönlichkeiten, die sich in der Wohnungspolitik engagieren, den Bund für mehr Wohnraum gegründet. Sein wohnungspolitisches Manifest fasst zusammen, was nötig ist.

Sein Komitee «2x Ja zum Mietrecht am 24. November 2024» setzt sich für die Weichenstellung in diese Richtung in der anstehenden Volksabstimmung ein.



BUND FÜR MEHR WOHNRAUM
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich
mehr-wohnraum.ch



✓ contre les abus
✓ pour des règles justes

2xOUI au droit
du bail

pour-le-logement.ch

le 24 novembre

Pourquoi voter 2xOUI au droit du bail?

Le 24 novembre 2024, nous voterons sur deux modifications du droit du bail (code des obligations) adoptées par le Parlement fédéral mais attaquées par un double référendum. L'un des projets de loi concerne la sous-location, l'autre le besoin propre.

Les deux projets de loi ne touchent qu'une petite partie des baux à loyer en vigueur. Ils contribuent toutefois à rendre les règles actuelles plus équitables et transparentes et remédient à certaines situations problématiques dont peuvent souffrir les locataires et les bailleurs de même que l'ensemble des résidents d'un immeuble.



UNION POUR LE LOGEMENT
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
info@pour-le-logement.ch

Sous-location

Ce qui ne change pas

Les locataires pourront comme aujourd'hui sous-louer tout ou partie d'un logement ou d'un local commercial avec l'accord du bailleur. Les locataires qui partent par exemple en voyage pendant plusieurs mois ou à l'étranger pour des raisons professionnelles pourront continuer de sous-louer leur logement pendant deux ans. Les sous-locations répétées de courte durée restent également possibles. Comme aujourd'hui, le bailleur ne pourra refuser de donner son accord à une sous-location que si celle-ci se fait à des conditions abusives.

Ce qui change

Désormais, en vue d'une sous-location, un vague arrangement oral entre le bailleur et le locataire ne suffira plus. La révision exige en effet une demande écrite du locataire ainsi qu'un accord écrit du bailleur. Par ailleurs, les conditions auxquelles le bailleur peut refuser son accord à la sous-location sont précisées et complétées. Dorénavant, le bailleur ne sera plus tenu d'accepter une sous-location si celle-ci est prévue pour une durée supérieure à deux ans.

Pourquoi ces adaptations sont-elles justifiées ?

-  **La sécurité du droit profite à toutes et à tous**
En exigeant que la sous-location fasse l'objet d'une demande écrite du locataire et d'un accord écrit du bailleur, la révision contribue à clarifier les conditions de la sous-location, à éviter des malentendus ou des confusions dans l'intérêt tant du locataire que du bailleur et à renforcer la sécurité du droit.
-  **Pas d'enrichissement au travers de la sous-location**
Un locataire qui sous-loue son logement à un prix exorbitant, par exemple au travers de plateformes comme Airbnb ou dans des régions touristiques très prisées, peut s'enrichir de manière injustifiée. Il arrive régulièrement que des locataires fassent du business en sous-louant à un prix élevé un logement au lieu de l'habiter. La révision vise à empêcher de telles situations.
-  **Protéger les sous-locataires et le voisinage contre les abus**
Les nouvelles dispositions relatives à la sous-location protègent les sous-locataires : elles permettent d'empêcher plus efficacement que des locataires sous-louent à des prix surfaits des logements dans des zones où sévit la pénurie de logements. Contrairement aux locataires, les sous-locataires peuvent être démunis et sans protection dans la mesure où ils ne connaissent pas toujours les conditions du contrat de bail principal. De plus, la révision limitera les changements permanents de sous-locataires et les va-et-vient gênants que cela peut entraîner pour les autres occupants d'un immeuble et le voisinage.
-  **Le droit à la sous-location est préservé**
Avec la révision, la sous-location reste possible, le bailleur ne pouvant s'y opposer qu'à des conditions très précises. La sous-location reste d'ailleurs même possible pour une durée supérieure à deux ans : le locataire et le bailleur sont en effet libres de se mettre d'accord sur des règles différentes de celles prévues dans le code des obligations.

Besoin propre

Ce qui ne change pas

En cas d'acquisition d'un appartement ou d'un local commercial loué à un tiers, le nouveau propriétaire pourra comme aujourd'hui résilier le contrat de bail en respectant les délais et les échéances prévus dans la loi en lieu et place des délais et des échéances fixés dans le contrat de bail. Il ne pourra toutefois le faire que s'il souhaite emménager dans l'appartement ou utiliser lui-même le local commercial et qu'il arrive à prouver l'existence d'un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

Ce qui change

La notion actuelle de « besoin propre urgent » est imprécise. La révision prévoit de remplacer le « besoin propre urgent » par le « besoin propre important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective ». Cette légère adaptation formelle permet aux personnes qui achètent un appartement ou un local commercial loué d'utiliser leur bien dans un délai raisonnable. Les droits des locataires (contestation de la résiliation, demande de prolongation du bail, etc.) ne sont en revanche pas réduits.

Pourquoi cette adaptation est-elle justifiée ?

La sécurité du droit profite à toutes et à tous

La réglementation actuelle induit une insécurité juridique tant pour les locataires que pour les propriétaires de même que des procédures extrêmement longues. La révision ne modifie pas fondamentalement la situation mais précise dans la loi les critères qui découlent actuellement de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la notion de « besoin propre ». Elle renforce l'équité et la sécurité du droit dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.

L'exercice du droit de la propriété doit être possible

Les enjeux autour du besoin propre urgent d'un nouveau propriétaire ne concernent que très peu de baux à loyer. Cela étant, le particulier qui achète un appartement en y affectant ses économies doit pouvoir l'utiliser lui-même dans un délai prévisible et raisonnable. L'en empêcher équivaut à une restriction grave du droit de la propriété.

Pesée équitable des intérêts

La révision n'autorise pas des résiliations de bail à n'importe quelles conditions. Une vague intention d'occuper soi-même un logement acheté ne suffit pas. Au contraire, le nouveau propriétaire devra comme aujourd'hui démontrer que son besoin propre est justifié. Les tribunaux continueront d'examiner chaque situation de manière stricte. Et le locataire pourra comme aujourd'hui contester la résiliation et, en cas de validation de celle-ci, demander une prolongation du contrat de bail. Il en résulte un juste équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.

Important aussi pour les PME

Lorsqu'une PME se développe, elle a souvent besoin de nouveaux locaux plus spacieux. Si elle en fait l'acquisition, elle doit pouvoir les utiliser dans un délai raisonnable.

La Suisse a besoin de plus de logements – pourquoi un oui aux deux révisions est nécessaire

Au cours des dernières années, les enjeux autour du logement ont gagné en importance et sont devenus un sujet majeur de préoccupation. Les problèmes actuels résultent d'un phénomène aisément identifiable : dans de nombreuses villes et agglomérations, il manque des logements, la demande dépassant nettement l'offre, ce qui pousse les prix à la hausse. Cela accentue le décalage entre les loyers payés par les locataires occupant le même logement depuis longtemps et ceux payés lors de nouvelles locations. Il devient difficile, dans de nombreuses régions de notre pays, de trouver un logement dans un délai raisonnable.

Outre les améliorations ponctuelles et ciblées qu'elles apportent, les deux révisions du droit du bail s'inscrivent dans un contexte plus large. Deux concepts s'opposent : voulons-nous créer les conditions permettant de faciliter la production de logements par les acteurs de l'économie privée et les coopératives d'habitation ? Ou voulons-nous multiplier les contraintes et les restrictions étatiques ? Voulons-nous augmenter l'offre ? Ou voulons-nous complexifier le marché par des réglementations à tout-va ? Notre réponse est claire : nous voulons qu'un nombre suffisant de logements à des prix abordables et adaptés aux besoins de la population soient construits notamment par les coopératives d'habitation.

Ce n'est qu'en boostant l'offre de logements que l'on parviendra à résoudre les problèmes actuels en matière de pénurie et de prix. Les révisions relatives à la sous-location et au besoin propre s'inscrivent dans ce cadre plus large.

Le double référendum contre ces deux révisions est contre-productif, il ne s'attaque pas aux racines des problèmes d'aujourd'hui. C'est pourquoi ces révisions méritent un double oui clair et massif afin que la politique du logement évolue dans l'intérêt de toutes et de tous.

L'Union pour le logement

Seule la production de davantage de logements permettra de résorber la pénurie actuelle et de produire un effet modérateur sur les prix. Animées par cette conviction, plusieurs associations et personnalités engagées dans le domaine du logement ont créé l'Union pour le logement et publié un Manifeste dans lequel les mesures à prendre sont déclinées. Le comité « 2x Oui au droit du bail le 24 novembre 2024 » s'engage dans ce sens.



UNION POUR LE LOGEMENT
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
info@pour-le-logement.ch



✓ contro gli abusi
✓ per regole giuste

2xSì al diritto
di locazione
spazio-da-vivere.ch

il 24 novembre

Argomentario diritto di locazione

Il 24 novembre 2024 voteremo su due modifiche al diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni svizzero. La prima modifica riguarda la sublocazione, mentre la seconda la disdetta per bisogno personale urgente del proprietario.

Entrambe le modifiche interessano solo una piccola parte dei contratti di locazione. Esse garantiscono però regole giuste e chiare e forniscono un correttivo per puntuali casi problematici, che colpiscono allo stesso modo proprietari, inquilini, così come altri tipi di affittuari.



UNIONE PER GLI ALLOGGI
Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo
spazio-da-vivere.ch

Sublocazione

Cosa rimane uguale?

Gli inquilini possono continuare a subaffittare tutto o parte di un alloggio o di un locale commerciale in affitto, previo consenso del locatore. Ad esempio, chi si reca all'estero per un viaggio o per lavoro può subaffittare l'appartamento per un massimo di due anni. Sono possibili anche subaffitti ripetuti di breve durata. Come già avviene oggi, il locatore non è tenuto ad accettare il subaffitto a condizioni abusive.

Cosa cambia?

Con la modifica prevista, la sublocazione richiede non solo un accordo verbale, ma anche una richiesta scritta da parte dell'inquilino e il consenso scritto da parte del locatore. Le condizioni in cui il locatore può rifiutare il consenso sono state precisate e completate. Il locatore non è più tenuto ad acconsentire alla sublocazione se questa ha una durata superiore ai due anni.

Come si giustifica questa modifica?

-  **La certezza giuridica va a vantaggio di tutte le parti coinvolte**
Mettendo per iscritto gli accordi e definendo criteri vincolanti per la sublocazione, si creano regole chiare e giuste per tutti e dunque una maggiore certezza giuridica.
-  **Nessun arricchimento da sublocazione**
Un inquilino che subaffitta il proprio alloggio a un prezzo gonfiato, ad esempio tramite Airbnb o business apartments, si arricchisce in modo ingiustificato e sfrutta la carenza di alloggi. Si verificano regolarmente casi in cui gli inquilini fanno affari con un appartamento in affitto a basso costo, anziché viverci.
-  **Proteggere i subaffittuari e il vicinato da abusi**
Le nuove disposizioni sulla sublocazione tutelano i subaffittuari: l'approfittarsi della carenza di alloggi nelle città attraverso l'imposizione di affitti eccessivi ai subaffittuari viene impedito in modo più efficace. A differenza degli inquilini, i subaffittuari spesso non conoscono i termini del contratto di locazione principale. Non raramente, i continui cambi di subaffittuario sono inoltre molto fastidiosi anche per gli altri inquilini di un immobile.
-  **Flessibilità mantenuta**
La sublocazione per periodi superiori ai due anni rimane possibile - inquilini e proprietari sono liberi di concordare la durata della sublocazione.

Bisogno personale

Cosa rimane uguale?

Oggi, se una persona acquista un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato, il nuovo proprietario può disdire il contratto di locazione entro i termini previsti dalla legge. Ma può farlo solo se desidera trasferirsi nell'alloggio o utilizzare il locale commerciale in prima persona, e solo se può rivendicare un uso personale urgente per sé, per parenti stretti, o affini.

Cosa cambia?

Le attuali condizioni per fornire la prova della disdetta straordinaria per urgente bisogno personale sono imprecise. Nella legge, la dicitura «urgente bisogno personale» viene sostituita da «bisogno personale importante e attuale sulla base di una valutazione oggettiva». La leggera modifica formale proposta renderà più facile per le persone che acquistano un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato di essere effettivamente in grado di utilizzare la proprietà in prima persona entro un periodo di tempo ragionevole. I diritti degli inquilini non vengono intaccati.

Come si giustifica questa modifica?

La certezza giuridica va a vantaggio di tutte le parti coinvolte

Oggi, per i proprietari e gli inquilini regna l'incertezza giuridica e si devono condurre procedure estremamente lunghe. La modifica di legge non cambia radicalmente la situazione, ma chiarisce i criteri per il bisogno personale urgente del proprietario definiti dall'attuale giurisprudenza del Tribunale federale. Crea regole chiare e giuste e quindi una maggiore certezza giuridica sia per i proprietari, sia per gli inquilini.

Rendere possibile l'utilizzo della proprietà

L'urgente bisogno personale da parte del nuovo proprietario è un problema che riguarda solo pochissime locazioni. Chi acquista un appartamento con i propri risparmi deve essere in grado di utilizzarlo autonomamente entro un periodo di tempo ragionevole. Impedirlo è una palese limitazione dei diritti sulla nuova proprietà.

Un bilanciamento degli interessi giusto

La revisione non prevede l'introduzione di disdette solo sulla base di un urgente bisogno personale: un nuovo proprietario dovrà comunque dimostrare che la sua richiesta di urgente bisogno personale è giustificata. I tribunali sono severi nel loro esame. L'inquilino può sempre impugnare la disdetta in tribunale e chiedere una proroga della locazione. In questo modo si crea un giusto equilibrio tra gli interessi degli inquilini e dei proprietari.

Importante anche per le PMI

Quando una PMI cresce, spesso ha bisogno di nuovi e più ampi locali commerciali. Se acquista tali locali, deve essere in grado di utilizzarli entro un periodo di tempo ragionevole.

Alla Svizzera servono più alloggi – i motivi per un Sì alle due proposte

Negli ultimi anni, quello degli alloggi è diventato un tema molto dibattuto in tutta la Svizzera e rappresenta una grande preoccupazione per molte persone. I problemi sono riconducibili a un semplice dato di fatto: in molti luoghi, la Svizzera non dispone di un numero sufficiente di abitazioni e la domanda di alloggi supera notevolmente l'offerta. Per questo motivo i prezzi aumentano, il divario degli affitti tra le locazioni esistenti e quelle nuove si allarga e in molti luoghi è difficile trovare un alloggio adeguato in un periodo di tempo ragionevole.

Oltre ai miglioramenti che entrambe le proposte apportano, esse pongono le basi per una discussione generale. Sono due i concetti al centro: vogliamo condizioni in cui si crei più spazio abitativo soprattutto grazie agli attori del settore privato e alle cooperative? Oppure vogliamo le maggiori restrizioni possibili per chi vuole costruire e affittare? Vogliamo aumentare l'offerta? O ci illudiamo di poterla migliorare regolandola il più possibile? La nostra risposta è chiara: vogliamo un numero sufficiente di spazi abitativi a prezzi accessibili e in base alle esigenze, anche attraverso l'offerta di cooperative edilizie.

I problemi del mercato immobiliare possono essere risolti solo se permettiamo di creare nuovamente più spazio abitativo. Le proposte sulla sublocazione e sul bisogno personale urgente del proprietario hanno un legame con questo tema e, a un livello più alto, si tratta di stabilire la rotta che la Svizzera vuole seguire in futuro.

Il doppio referendum contro le proposte di legge sul diritto di locazione va nella direzione sbagliata e non affronta il problema alla radice. Per questo motivo, le due modifiche meritano un «sì» convinto per garantire che la Svizzera e il suo mercato degli alloggi evolvano nella giusta direzione.

L'Unione per gli alloggi

Poiché solo la creazione di più spazio abitativo può affrontare alla radice i problemi del mercato immobiliare, le associazioni e le personalità coinvolte nella politica abitativa hanno fondato l'Unione per gli alloggi. Il suo manifesto per una politica degli alloggi riassume dove è necessario agire.

Il suo comitato «2x Sì al diritto di locazione il 24 novembre 2024» si impegna a tracciare la rotta in questa direzione in vista del prossimo appuntamento alle urne.



UNIONE PER GLI ALLOGGI
Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo
spazio-da-vivere.ch

Einfacher rauswerfen, um Mieten zu erhöhen?

Nein zur Schwächung des
Mieterschutzes!

Mieterschutz schwächen?

2xNEIN

am 24. November



Am 24. November stimmen wir über zwei Vorlagen zum Mietrecht ab. Beide wollen die Rechte der MieterInnen schwächen. Das Ziel: MieterInnen einfacher aus der Wohnung werfen, um danach die Mieten noch mehr zu erhöhen.

Vorwort

Jacqueline Badran,
Vorstandsmitglied

Die grossen Sprünge bei der Erhöhung der Mieten passieren bei Mieterwechseln. Dann werden einfach ein paar hundert Franken auf die Miete draufgeschlagen, ohne dass die VermieterInnen das gesetzlich dürften. Angefochten werden diese gesetzeswidrigen Mieten nur sehr selten. So kommt es, dass die MieterInnen Jahr für Jahr Milliarden von Franken zu viel Miete bezahlen. Der im Gesetz vorgeschriebene Renditedeckel wird längst nicht mehr eingehalten.

Kein Wunder, wollen die ImmobilieneigentümerInnen die MieterInnen einfacher rauswerfen können, um danach die Mieten zu erhöhen. Im Parlament haben sie durchgedrückt, dass künftig die bewährte Untermiete massiv erschwert und ein Rauswurf bei Eigenbedarf vereinfacht wird. Ohne gute Gründe. Schon heute müssen VermieterInnen einverstanden sein bei einer Untermiete und es dürfen keine



Gewinne gemacht werden. Missbräuche bei der Untermiete sind also schon heute verboten. Bei Eigenbedarf könnten mit dem neuen Gesetz MieterInnen – gerade Familien oder ältere Menschen – künftig einfacher aus ihrer Wohnung geworfen werden.

Das dürfen wir nicht zulassen. Im Gegenteil: Die Mietzinsspirale nach oben muss gestoppt werden, statt, wie die Immobilien-Lobby will, noch weiter angeheizt werden. Wir reden hier schliesslich vom Zuhause von zig Millionen Menschen und nicht von einer beliebigen Ware. **Deshalb: Stimmen Sie am 24. November 2x Nein!**

**Argumentarium:
2xNein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

Die Mietpreise sind in den vergangenen 18 Jahren explodiert, obwohl sie wegen rekordtiefer Zinsen und tiefer Inflation stark hätten sinken müssen. Möglich wurde das vor allem, weil bei Wohnungswechseln die Mieten oft gesetzeswidrig erhöht wurden. Kein Wunder sucht die Immobilien-Lobby neue Gründe, um einfacher zu kündigen. Denn nur so können sie die Miete erhöhen.

Der Plan ist perfide: Je einfacher den MieterInnen gekündigt werden kann, desto schneller können VermieterInnen den Mietzins erhöhen. Aus diesem Grund setzt sich der Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit einer breiten Allianz entschieden zur Wehr.

«Wenn mein Vermieter meine Wohnung kündigen würde, hätte ich am meisten Angst davor, auf der Strasse zu landen. Als IV-Bezügerin mit einem Job in einem Heim und einer kleinen Rente habe ich Mühe, eine Wohnung zu finden, weil alles über meinem Budget liegt.»

Anna Maria, Freiburg

In Kürze:

2x Nein zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Der Kündigungsschutz darf nicht aufgeweicht werden, denn MieterInnen verlieren mit einer Wohnungskündigung ihr Zuhause, aber auch ihr Umfeld.

2x Nein zu noch höheren Mieten!

Angesichts explodierender Mieten und immer weniger bezahlbaren Wohnungen den Kündigungsschutz anzugreifen, ist ein Affront. Wird der Kündigungsschutz aufgeweicht, so kurbelt dies die Mietzinsspirale noch stärker an. Denn: Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise.

2x Nein zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne

Die beiden Rauswurf-Vorlagen sind erst der Anfang einer Reihe von Angriffen der Immobilien-Lobby auf den Mieterschutz. Das Ziel dieser Salamitaktik: Noch exzessivere Renditen auf dem Buckel der MieterInnen.

Argumentarium:
**2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

2xNEIN zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Aus der eigenen Wohnung rausgeworfen zu werden, ist ein Albtraum. Unser Zuhause gibt uns Sicherheit und Stabilität. Wer seine Wohnung verliert, verliert oft auch sein gewohntes Umfeld und seine soziale Einbettung in der Nachbarschaft und im Quartier.

Doch genau das soll jetzt erleichtert werden. Die beiden Rauswurf-Vorlagen zielen darauf ab, dass MieterInnen einfacher gekündigt werden kann. Wer in den letzten Jahren eine Wohnung gesucht hat, weiss: Die Mietpreise sind sehr hoch. Eine bezahlbare, passende Wohnung im gewohnten Umfeld zu finden, ist ganz oft unmöglich. Das betrifft längst nicht mehr nur grössere Städte und Agglomerationen, sondern auch ländliche Regionen.

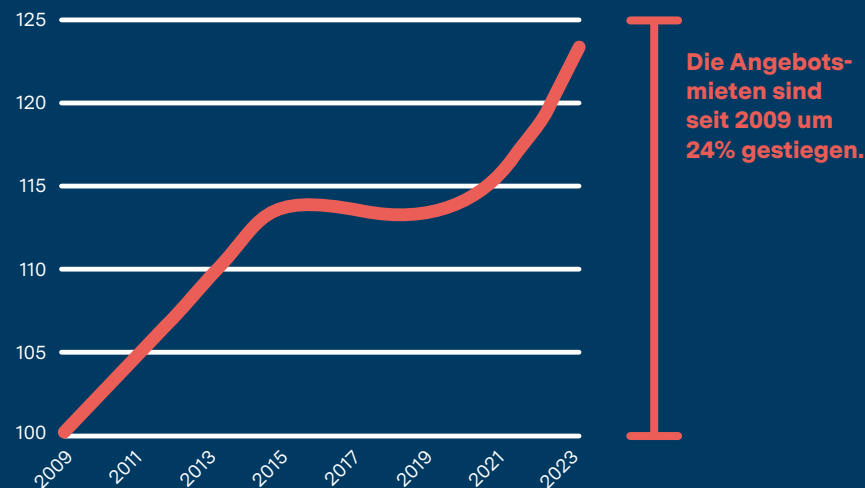
Dies ist für alle belastend, insbesondere aber für ältere

Menschen, Familien, erkrankte Personen, Menschen mit Behinderungen oder solche, die von Armut betroffen sind. Der Verlust der Wohnung kann existenzbedrohende Folgen haben.

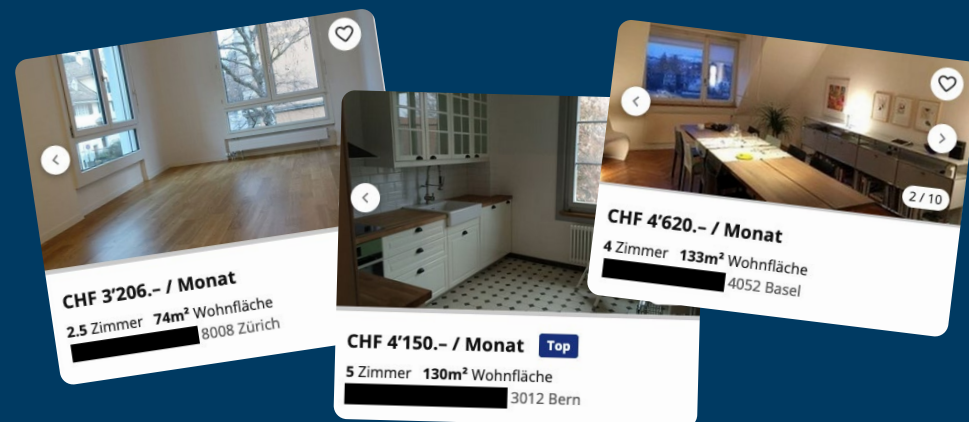
Wir alle brauchen eine Wohnung. Deshalb ist ein guter Kündigungsschutz von zentraler Bedeutung.

Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf machen es VermieterInnen leichter, MieterInnen die Wohnung zu kündigen – um anschliessend den Mietzins zu erhöhen. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2xNEIN zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Entwicklung der Angebotsmieten*



* Mietpreise von im Internet oder in Zeitungsinseraten ausgeschriebenen Wohnungen.



**Argumentarium:
2xNein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

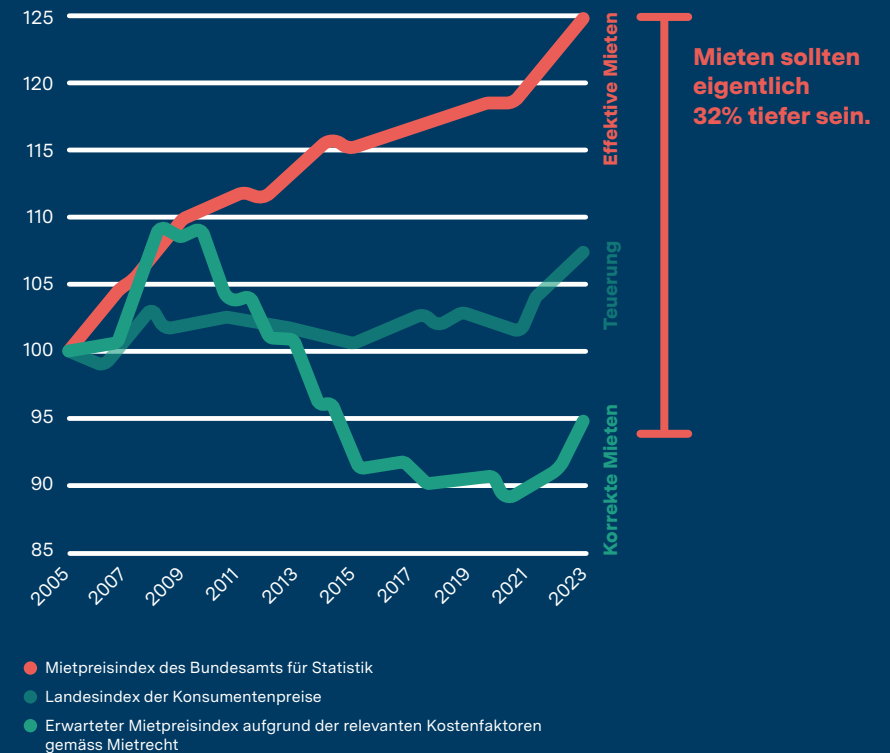
2xNEIN zu noch höheren Mieten!

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dramatisch: Die Mieten explodieren regelrecht! Seit 2005 sind sie um fast 25% gestiegen! Ohne dass die Löhne so stark zugenommen hätten. Die Mieten werden zum immer grösseren Posten im Haushaltsbudget. Sie drücken – neben den steigenden Krankenkassenprämien – aktuell besonders auf die Kaufkraft. Das trifft alle.

Wird der Kündigungsschutz geschwächt, so treibt dies die hohen Mieten weiter an. Denn jeder Mieterwechsel bietet der Vermieterseite die Gelegenheit, den Mietzins anzuheben. Kurz gesagt: Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise.

Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf kurbeln die Mietpreisspirale weiter an. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2xNEIN zu noch höheren Mieten!

So entwickeln sich die Mieten



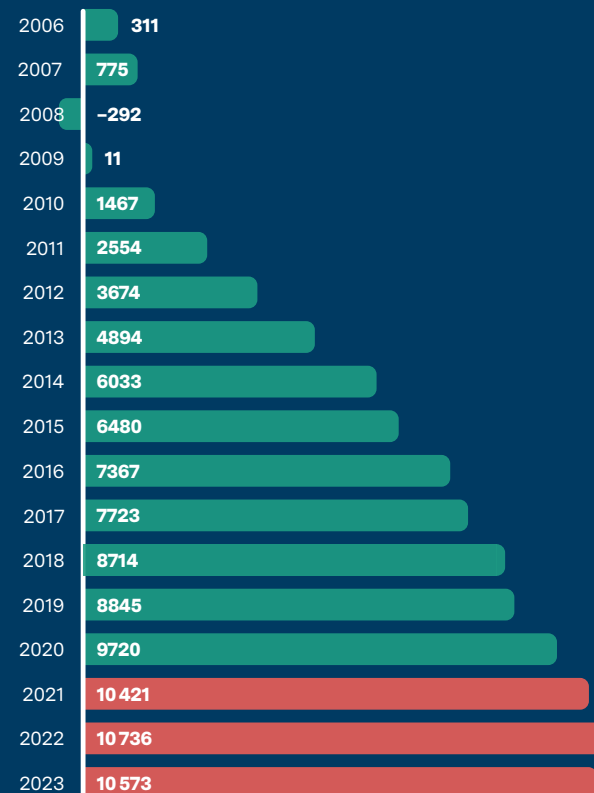
**Argumentarium:
2xNein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

MieterInnen bezahlen über 100 Milliarden Franken zu viel!

Das Mietrecht erlaubt VermieterInnen eine klar definierte Rendite. Viele VermieterInnen – vor allem grosse Immobilien-Gesellschaften – scheren sich jedoch nicht um das Gesetz und erwirtschaften viel zu hohe und damit gesetzeswidrige Renditen. Da das Mietrecht keine Überprüfung des Gesetzes vorsieht, müssen sie keine Konsequenzen befürchten. Kein Wunder, sind die Mietpreise vielerorts viel zu hoch. Miethaushalte

in der Schweiz bezahlen aufgrund der überhöhten Renditen im Schnitt 360 Franken zu viel Miete pro Monat. Im Laufe der Jahre haben sich die Renditen der VermieterInnen immens kumuliert: Seit 2005 wurden insgesamt mehr als 100 Milliarden Franken (!) zu viel von den MieterInnen verlangt. Dabei hätten die Mieten aufgrund des über viele Jahre gesunkenen Referenzzinssatzes sinken müssen.

So viel zahlen MieterInnen jährlich zu viel Miete!



In den letzten
drei Jahren je über
10 Milliarden!

Umverteilung von MieterInnen zu VermieterInnen in Millionen Franken.
Quelle: Büro BASS

Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!

2×NEIN zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne

Die beiden Vorlagen, die am 24. November zur Abstimmung kommen, sind erst der Anfang. Die Immobilien-Lobby will das Mietrecht mit einer ganzen Serie von Vorstössen im Parlament schwächen. Ihr Ziel ist klar: noch mehr Rendite. Ihr Vorgehen ist skandalös. Auf Druck der Immobilien-Lobby wurde bewusst darauf verzichtet, die verschiedenen Gesetzesänderungen wie im Normalfall zu einer Gesamtvorlage zusammenzufassen. Deshalb muss jetzt gegen jede der Vorlagen einzeln das Referendum ergriffen werden. Dies kostet die SteuerzahlerInnen viel Geld und die Stimmbevölkerung wird unnötigerweise mehrmals an die Urne bemüht. Diese «Salamitaktik» ist unschweizerisch, undemokratisch und eines Rechtsstaats nicht würdig.

Die nächsten Angriffe auf den Mieterschutz sind bereits

aufgegleist. Kommen sie durch, würde es für VermieterInnen noch einfacher, überhissene Mietpreise zu verlangen, um die Rendite in die Höhe zu treiben. MieterInnen hingegen hätten noch weniger Möglichkeiten, sich dagegen zu wehren. Das Ziel der Immobilien-Lobby ist klar: **Erst einfacher rauswerfen, dann die Mieten erhöhen!**

Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf führen zu noch einfacheren Mietpreiserhöhungen auf dem Rücken der MieterInnen. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2x NEIN zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne!

Wer ist die Immobilien-Lobby?

Die Immobilien-Lobby vertritt die Interessen der Immobilienkonzerne. Dazu gehören die Immobilienkonzerne selbst sowie Versicherungen und Banken wie beispielsweise SwissLife oder die UBS, die heute einen Grossteil der Mietwohnungen in der Schweiz besitzen. Ebenfalls Teil der Immobilien-Lobby sind der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV), der Verband Immobilien

Schweiz (VIS) und der Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie haben grossen Einfluss im Parlament: Zahlreiche ParlamentarierInnen sind mit ihnen verbandelt und nehmen Schlüsselpositionen in diesen Verbänden ein. Sie bilden damit eine einflussreiche Mehrheit, die die Interessen der VermieterInnen rücksichtslos und auf dem Rücken der MieterInnen vertritt.

**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

Unnötig und brandgefährlich:

Fadenscheinige Argumente für die Änderungen bei Eigenbedarf

In Kürze:

- Mieterschutz wird geschwächt
- Familien, SeniorInnen und Menschen mit Behinderungen werden besonders gefährdet
- Macht der VermieterInnen wird gestärkt
- Mietpreisexplosion wird weiter angeheizt

Was will die Rauswurf-Vorlage?

Unter dem Vorwand des Eigenbedarfs wird der Kündigungsschutz massiv geschwächt. Familien, ältere Menschen, einkommensschwächere Personen oder Menschen mit Behinderungen, für die eine Kündigung besonders schlimm ist, sind künftig noch weniger geschützt, auch wenn der Eigenbedarf der Vermieterschaft nicht dringend ist.

Unnötig, weil:

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist schon heute möglich. Wer eine Wohnung vermietet und diese für sich selbst oder für nahe Verwandte nutzen möchte, kann den MieterInnen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen. Dazu braucht es kein neues Gesetz. Die Interessen von kleinen EigentümerInnen, die ihre Wohnung an Verwandte oder Familienmitglieder vermieten wollen, sind mit dem geltenden Mietrecht ausreichend geschützt. Aus diesem Grund hat sich auch der Bundesrat gegen diese Änderung ausgesprochen.

Deshalb wehren wir uns:

Eine erleichterte Kündigung bei Eigenbedarf ist ungerecht und rücksichtslos, denn es greift die zentral wichtige Sicherheit der Wohnsituation an – ohne Notwendigkeit. Die VermieterInnen sitzen heute bereits am längeren Hebel. Die Rauswurf-Vorlage gibt den VermieterInnen nur noch mehr Macht und setzt MieterInnen ihrer Willkür aus.

Das wahre Motiv

Oft wird Eigenbedarf nur als Vorwand angemeldet, um MieterInnen loszuwerden und danach die Wohnung teurer zu vermieten. Es wird kaum kontrolliert, ob VermieterInnen tatsächlichen Eigenbedarf an der Wohnung haben oder nicht. Solche unredlichen Missbräuche, die es in der Praxis oft gibt, würden mit der Rauswurf-Vorlage begünstigt.

«Die Kündigung der Wohnung wegen Eigenbedarf hat mein ganzes Leben durcheinander gebracht und hat, weil ich nichts Gleichwertiges, Bezahlbares im Ort gefunden habe, auch meine Existenz zerstört. Schlussendlich bin ich ausgewandert. Die Kündigung der langjährigen Wohnung war für mich traumatisch!»

Ingrid, Elsass

Fadenscheinige Argumente für die Änderungen bei Untermiete

In Kürze:

- Recht auf Untervermietung wird massiv eingeschränkt
- Teilen von hohen Mietkosten wird erschwert
- Hunderttausende Menschen werden schikaniert
- Künftig droht der Rauswurf wegen Bagatellen innerhalb von 30 Tagen

Was will die Rauswurf-Vorlage?

Die wichtige und bewährte Untermiete soll massiv eingeschränkt werden. Mit der Rauswurf-Vorlage könnte die Vermieterseite fast willkürlich entscheiden.

Zum Beispiel kann die Untermiete abgelehnt werden, wenn sie länger als zwei Jahre dauert. Diese Einschränkung entspricht nicht den Bedürfnissen der MieterInnen und UntermieterInnen, insbesondere, wenn es sich um die Untervermietung eines Einzelzimmers für eine längere Dauer handelt. Besonders stossend: Mit dem neuen Gesetz könnten VermieterInnen die Untermiete einfacher als Anlass zur Aussprache einer Kündigung nehmen und müssten dabei eine Kündigungsfrist von nur 30 Tagen respektieren.

Unnötig, weil:

Das aktuelle Gesetz geht flexibel auf die Bedürfnisse der MieterInnen ein und ermöglicht die Bekämpfung von Missbräuchen. Die zusätzlichen Einschränkungen durch die Rauswurf-Vorlage sind reine Schikane. Schon heute ist die Untermiete nur mit Einwilligung der VermieterInnen möglich. Ausserdem ist es verboten, zu hohe Mieten für die Untermiete zu verlangen.

Deshalb wehren wir uns:

Heute ist die Untervermietung ein Recht, das zahlreichen MieterInnen hilft, die hohen Mietkosten zu teilen, indem sie eine Wohngemeinschaft bilden. Sie ermöglicht es auch, eine Wohnung während eines Auslandsaufenthalts (Anstellung, Ausbildung usw.) zu behalten. Angesichts der explodierenden Mieten und des Drucks auf die Einkommen weichen immer mehr MieterInnen aus wirtschaftlichen Gründen auf die Untermiete aus. Sie sind auf die Untermiete zwingend angewiesen.

Das steht auf dem Spiel

Die Einschränkung der Untermiete trifft Hunderttausende: Ältere Menschen, denen ihre Wohnung zu gross ist und die dank der Untermiete Wohnraum und Miete teilen, den Angestellten, der für die Arbeit ins Ausland geht und seine Wohnung untervermietet oder die Studentin, die für ihr WG-Zimmer einen Untermietvertrag unterschreibt. Sie alle könnten ihr Zuhause verlieren. Werden Kündigungen wegen Untermiete erleichtert, kurbelt dies die Mietpreisspirale noch weiter an.

«Untermiete ist wichtig, weil sich bei den aktuellen Mietpreisen viele keine eigene Wohnung leisten können. Es hilft, wenn man ein Zimmer untervermieten kann, um die Kostenbelastung zu mindern.»

Tünde, Bülach



mv Mieterinnen-
und Mieterverband

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
info@mietrechts-angriff-nein.ch
www.mietrechts-angriff-nein.ch

**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

Attaques contre les locataires

2xNON

le 24 novembre

Chasser les locataires pour relouer plus cher ?

Stop à l'attaque contre
les locataires !



Le 24 novembre, nous voterons sur deux objets relatifs au droit du bail. Tous deux visent à affaiblir les droits des locataires. L'objectif: chasser les locataires de leur logement, pour ensuite pouvoir augmenter encore les loyers.

Préface

Carlo Sommaruga,
président

Les augmentations de loyer ont lieu au changement de locataires. Les parties bailleuses ajoutent simplement quelques centaines de francs au loyer, sans y être autorisées par la loi. Ces loyers abusifs sont rarement contestés. Les locataires paient ainsi chaque année 10 milliards de francs de loyer en trop. Le plafond de rendement prescrit par la loi n'est plus respecté depuis longtemps.

Il n'est pas étonnant que les sociétés immobilières souhaitent chasser les locataires de leur logement, pour relouer plus cher. Le Parlement à majorité de droite a fait en sorte que la sous-location soit rendue bureaucratique afin de faciliter les congés extraordinaires, et que la résiliation en cas de besoin propre prétexté soit simplifiée. Sans raisons valables. Aujourd'hui déjà, les parties bailleuses doivent donner leur consentement pour sous-louer et aucun



bénéfice ne doit être réalisé. Les abus en matière de sous-location sont déjà interdits par la loi. La loi actuelle permet déjà au bailleur de récupérer son logement pour son besoin propre. Avec la révision, les locataires, notamment les personnes âgées et les familles pourront plus facilement être chassés de leur logement.

Nous ne pouvons pas laisser faire cela. L'explosion des loyers doit être stoppée, et non pas alimentée, comme le souhaite le lobby immobilier. Il s'agit du domicile de plusieurs millions de personnes et non d'une marchandise quelconque. **Votez 2xNON le 24 novembre!**

**Argumentaire:
2xNON à l'attaque contre
les locataires**

Les prix des loyers ont explosé au cours des 18 dernières années alors qu'ils auraient dû fortement diminuer en raison des taux d'intérêt historiquement bas et de la faible inflation. C'est surtout au changement de locataires que les loyers augmentent de manière abusive. Pas étonnant que le lobby immobilier cherche de nouvelles raisons pour chasser les locataires de leur logement. C'est la façon la plus efficace d'augmenter les loyers.

Le plan du lobby immobilier est le suivant: en facilitant les résiliations, il peut augmenter plus rapidement les loyers. L'ASLOCA, en collaboration avec une large alliance, s'oppose fermement à cette stratégie.

« Si mon propriétaire devait résilier mon contrat, ce qui me ferait le plus peur c'est de me retrouver à la rue. En tant que personne à l'AI avec un emploi en institution et une petite rente, je peine à trouver un logement car tout est au-dessus de mes moyens. »

Anna Maria, Fribourg

En bref:

2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires!

Les résiliations ne doivent en aucun cas être facilitées. Les locataires qui perdent leur logement perdent également leur environnement et leurs repères.

2x NON à des loyers encore plus élevés!

Faciliter les résiliations alors que les loyers explosent et que le nombre de logements à un prix abordable diminue? Un affront! En facilitant les résiliations, les loyers continueront d'exploser et la spirale inflationniste ne s'arrêtera pas. En effet, plus il y a de changements de locataires, plus les loyers augmentent.

2x NON à des rendements encore plus indécents pour les sociétés immobilières!

Les deux objets soumis au vote populaire ne sont que la première salve d'une série d'attaques du lobby immobilier contre les locataires. L'objectif de cette tactique du salami: obtenir un maximum de profits sur le dos des locataires.

Argumentaire:
**2x NON à l'attaque contre
les locataires**

2xNON à l'affaiblissement des droits des locataires!

Devoir quitter son logement est un cauchemar. Un chez-soi apporte sécurité et stabilité. En perdant son logement, on perd souvent aussi ses repères et l'intégration au sein du voisinage et du quartier.

Or, c'est précisément en cela que consiste le plan du lobby immobilier. Les deux révisions de la loi visent à chasser les locataires plus facilement, pour relouer plus cher. Celles et ceux qui ont dû chercher un logement ces dernières années savent à quel point les loyers sont élevés. Il est bien souvent impossible de retrouver un logement abordable et adapté dans son environnement habituel. Une réalité qui ne concerne plus seulement les grandes villes et les agglomérations, mais aussi les régions rurales.

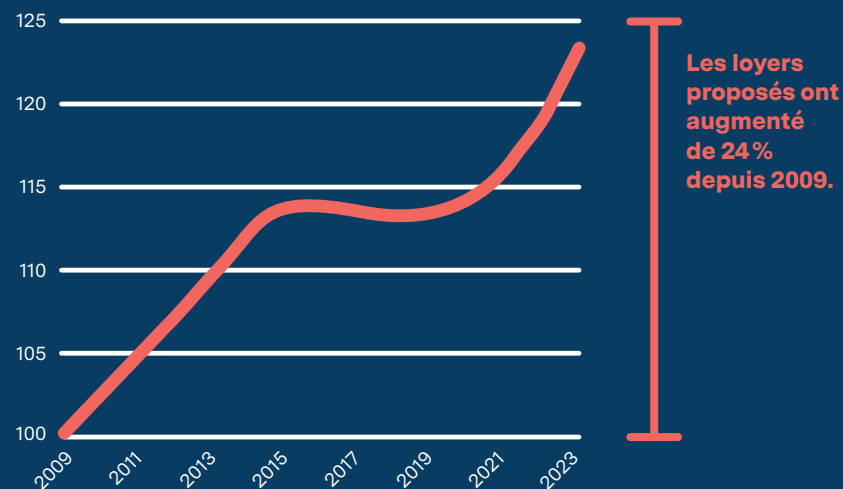
Se retrouver dans l'obligation de quitter son logement est pénible pour tout le monde, mais en particulier pour les personnes âgées, les familles, les personnes malades,

en situation de handicap ou de précarité. La perte du logement peut entraîner des conséquences qui menacent l'existence même de la personne.

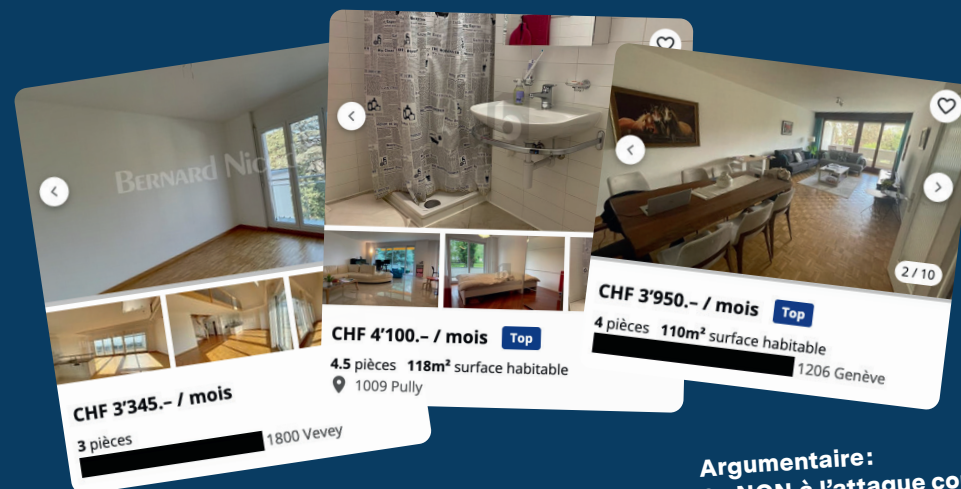
Nous avons tous et toutes besoin d'un logement. C'est pourquoi il est important de protéger de manière efficace les locataires contre les résiliations.

Les deux révisions de la loi concernant la sous-location et le besoin propre du bailleur. Elles permettent aux parties bailleuses de chasser les locataires pour relouer plus cher. Nous nous y opposons fermement et votons 2xNON à l'affaiblissement des droits des locataires.

Évolution des loyers proposés*



* Les loyers offerts à la location sur internet ou dans les annonces des journaux.



**Argumentaire:
2xNON à l'attaque contre
les locataires**

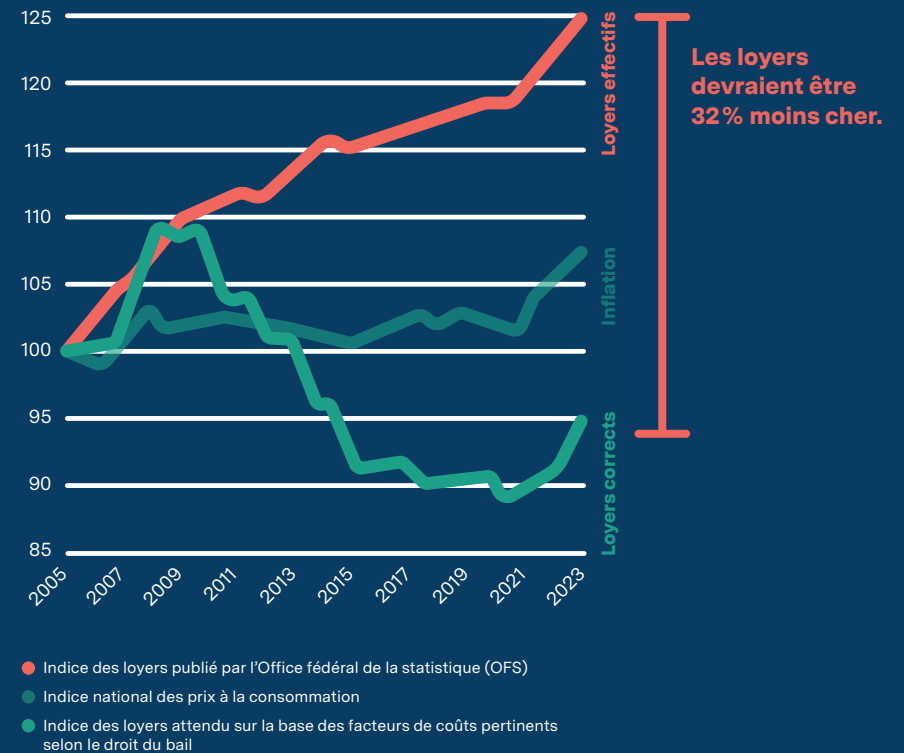
2x NON à des loyers encore plus élevés!

La situation actuelle sur le marché du logement est dramatique: les loyers explosent! Depuis 2005, la hausse correspond à presque 25%! Pourtant, les salaires n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions. Les loyers deviennent un poste de plus en plus important dans le budget des ménages. Avec les hausses des primes d'assurance-maladie, ils grèvent le pouvoir d'achat. Tout le monde en pâtit.

En facilitant les résiliations, les loyers déjà élevés continueront d'augmenter. En effet, chaque changement de locataires offre à la partie bailleuses l'occasion d'augmenter le loyer. En bref, plus il y a de changements de locataires, plus les loyers augmentent.

Les deux révisions de la loi visant à faciliter les résiliations en cas de sous-location et de besoin propre du bailleur contribuent à l'explosion des loyers. Nous nous y opposons fermement. 2x NON à des loyers encore plus élevés!

Évolution des loyers entre 2005 et 2023



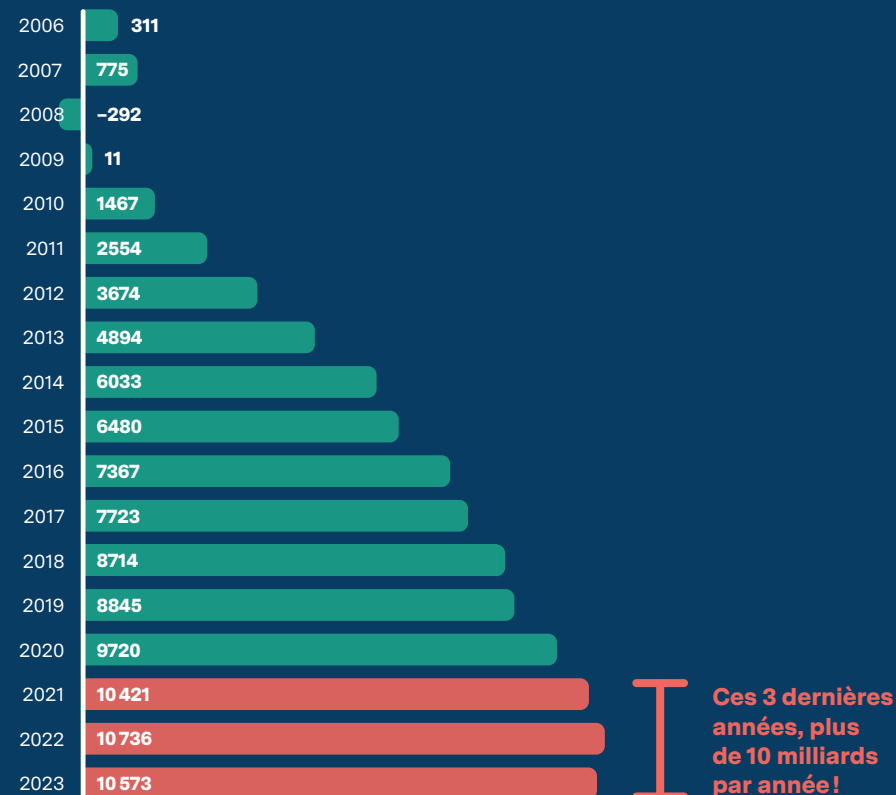
**Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires**

Les locataires ont payé plus de **100 milliards** de francs de trop !

Le droit du bail permet aux parties bailleuses de profiter d'un rendement locatif clairement limité par la loi. Pourtant, elles sont nombreuses, en particulier les grandes sociétés immobilières, à ignorer sciemment le cadre législatif et à réaliser des rendements beaucoup trop élevés, et donc abusifs. Ils et elles n'ont pas à craindre les conséquences puisque le droit du bail ne prévoit pas de contrôle. Ce n'est donc pas surprenant que les loyers soient beaucoup trop élevés dans de

nombreuses communes. En Suisse, les ménages locataires paient en moyenne 360 francs de loyer de trop par mois en raison de ces rendements excessifs ! Au fil des années, les bailleurs et bailleuses ont accumulé des rendements impressionnants : depuis 2005, les locataires ont payé 100 milliards de francs (!) de trop. Pourtant, les loyers auraient dû diminuer en raison des baisses successives du taux d'intérêt pendant plusieurs années.

Voilà en millions ce que les locataires paient en trop chaque année !



Redistribution des locataires vers les bailleurs et bailleuses en millions de francs.
Source : Bureau BASS

Argumentaire :
2x NON à l'attaque contre
les locataires

2x NON à des rendements indécents pour les sociétés immobilières

Les deux révisions de la loi soumises au vote le 24 novembre ne sont qu'une première étape. Le lobby immobilier veut affaiblir le droit du bail par toute une série d'interventions au Parlement. Son objectif est clair: encore plus de profits pour les sociétés immobilières. Sa démarche est tout bonnement scandaleuse. Sous la pression du lobby immobilier, le Parlement a sciemment renoncé à regrouper les différentes révisions de la loi en un projet global, comme c'est habituellement le cas. Nous devons ainsi lancer un référendum contre chacune des révisions de la loi. Cela coûte beaucoup d'argent aux contribuables et les citoyens et citoyennes devront se rendre plusieurs fois aux urnes. Cette «tactique du salami» n'est pas dans la tradition politique suisse, n'est pas démocratique et n'est pas digne d'un État de droit.

Les prochaines attaques contre les locataires sont déjà sur les rails. Si elles sont acceptées, il sera encore plus facile pour les propriétaires d'exiger des loyers abusifs pour faire grimper les rendements. Les droits des locataires pour se défendre contre ces hausses abusives seront en revanche restreints. **Le plan du lobby immobilier est le suivant: chasser les locataires pour relouer plus cher!**

Les deux révisions de la loi sur la sous-location et le besoin propre du bailleur conduisent à des augmentations des loyers sur le dos des locataires. Nous nous y opposons fermement. 2x NON à des rendements encore plus élevés pour les sociétés immobilières!

C'est quoi le lobby immobilier ?

Le lobby immobilier défend les intérêts des milieux immobiliers. En font partie les sociétés immobilières ainsi que les assurances et les banques (par exemple SwissLife ou UBS), qui possèdent aujourd'hui une part toujours plus grande des logements locatifs en Suisse. L'Association suisse des propriétaires (HEV), l'Association immobilière Suisse (VIS), l'Association des professionnels de l'économie immobilière (SVIT) ou

l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) font également partie du lobby immobilier. Ces organisations exercent une grande influence sur le Parlement: de nombreux et nombreuses parlementaires y sont liées et y occupent des postes-clés. Ils et elles forment ainsi une majorité influente qui défend les intérêts des parties bailleuses sans ménagement, sur le dos des locataires.

Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires

Une réforme inutile et dangereuse:

Pourquoi refuser la révision concernant le besoin propre ?

En bref:

- Les locataires sont moins bien protégés contre les résiliations
- La menace plane particulièrement sur les familles, les personnes âgées et en situation de handicap
- Le pouvoir des parties bailleuses est encore renforcé
- La modification contribue à l'explosion des loyers

Que veut la révision ?

Sous prétexte d'une modification de l'usage du besoin propre, c'est en réalité un affaiblissement massif de la protection contre les résiliations qui est en jeu. Les familles, les personnes âgées, les personnes à faible revenu ou en situation de handicap, pour qui un congé est particulièrement grave, seront à l'avenir beaucoup moins protégées, même si le besoin propre de la partie bailleuse n'est pas urgent.

Inutile, car:

Aujourd'hui, il est déjà possible de résilier un bail en faisant valoir un besoin propre. Les propriétaires qui louent un logement et souhaitent le récupérer pour leur utilisation ou celle de leurs proches peuvent résilier le bail des locataires en respectant les délais légaux. Une nouvelle loi n'est pas nécessaire pour cela. Les intérêts des petits bailleurs qui souhaitent louer leur logement à des parents ou des membres de leur famille sont suffisamment protégés par le droit du bail en vigueur. C'était d'ailleurs pour cela que le Conseil fédéral s'était opposé à la modification.

Pourquoi nous nous opposons à cette révision ?

Il n'y a aucun besoin de faciliter les résiliations en cas de besoin propre. Cette révision est injuste, car elle s'attaque à la sécurité du logement, qui est d'une importance centrale, et ce sans nécessité. Aujourd'hui, les parties bailleuses profitent déjà d'un rapport de force déséquilibré. La révision de la loi ne fait que renforcer cette inégalité et expose les locataires aux décisions arbitraires des bailleurs et bailleuses.

Ce qui se cache derrière la révision

Souvent, le besoin propre du bailleur n'est annoncé que comme prétexte pour se débarrasser des locataires et louer ensuite le logement plus cher. Il n'y a aucun contrôle pour s'assurer que la partie bailleuse ou ses proches occupent réellement le logement après avoir notifié un congé. La révision favorise ce type d'abus malhonnêtes, pourtant déjà fréquents dans la pratique.

« Après des années passées dans mon appartement, mon bail a été résilié pour un besoin propre qui s'est avéré faux. Je n'ai pas trouvé un logement au même prix. J'ai dû déménager, loin de mes proches et de mon lieu de travail. Ce changement brutal a été un véritable choc émotionnel. »

Anna, Neuchâtel

**Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires**

Pourquoi refuser la révision concernant la sous-location ?

En bref:

- Restriction importante du droit de sous-louer
- Plus difficile de partager un logement pour réduire la charge locative
- Des centaines de milliers de locataires en conflit avec leurs bailleurs et bailleresses pour des détails
- Possibilité de chasser les locataires pour des futilité, dans les 30 jours

Que veut la révision ?

La révision vise à restreindre massivement la sous-location, un type de contrat qui est important et a fait ses preuves. Avec la révision, les parties bailleresses pourront prendre des décisions arbitraires et refuser de donner leur consentement si par exemple la sous-location dure plus de deux ans. Une restriction qui ne correspond pas aux besoins des locataires et sous-locataires, surtout lorsqu'il s'agit de sous-louer une chambre individuelle pour une longue durée. Ce qui choque tout particulièrement avec la révision de la loi: les bailleurs et bailleresses pourront plus facilement utiliser la sous-location comme motif pour prononcer un congé, dans un délai de 30 jours seulement.

Inutile, car:

La loi actuelle répond de manière souple aux besoins des locataires, et permet de combattre les abus. Les restrictions supplémentaires imposées par la révision visent simplement à compliquer la vie des locataires. Aujourd'hui déjà, les locataires doivent recueillir le consentement de la partie bailleresse pour sous-louer leur logement. En outre, il est déjà interdit de demander des loyers trop élevés pour l'objet sous-loué.

Pourquoi nous nous opposons à cette révision ?

Aujourd'hui, la sous-location est un droit qui aide de nombreux et nombreuses locataires à partager les coûts élevés du loyer en formant par exemple une colocation. Elle permet aussi de garder un appartement lors d'un séjour à l'étranger (emploi, formation, etc.). Au vu de l'explosion des loyers et de la pression sur les revenus, toujours plus de locataires se rabattent sur la sous-location pour des raisons économiques. Il est essentiel de maintenir la possibilité de recourir à la sous-location.

Ce qui se cache derrière la révision

La restriction de la sous-location touche des centaines de milliers de personnes: les personnes âgées dont le logement est trop grand et qui, grâce à la sous-location, partagent leur espace de vie et leur loyer, l'employée qui part travailler à l'étranger et qui sous-loue son logement, ou l'étudiant qui signe un contrat de sous-location pour une chambre. En cas de modification, ils et elles risquent de perdre leur logement. Et comme au changement de bail les loyers augmentent fortement, cette révision de la loi accélère l'explosion des loyers.

« La colocation est devenue essentielle, car avec la hausse continue des loyers, de nombreuses personnes ne peuvent plus se permettre de vivre seules. Pouvoir sous-louer une chambre m'a permis de partager les coûts et de conserver mon logement depuis que mes enfants sont partis. »

Luca, Genève



asloca Association
des locataires

Monbijoustrasse 61, 3007 Berne
info@attaque-locataires-non.ch
www.attaque-locataires-non.ch

**Argumentaire:
2xNON à l'attaque contre
les locataires**

Scacciare gli inquilini per aumentare le pigioni?

No all'attacco contro gli inquilini!

Il 24 novembre:

2xNO

all'attacco contro gli inquilini



Il 24 novembre voteremo su due oggetti in relazione al diritto di locazione. Entrambi mirano a indebolire i diritti degli inquilini. L'obiettivo è palese: scacciare gli inquilini, per poi aumentare le pigioni.

Introduzione

Carlo Sommaruga,
Presidente

Gli aumenti delle pigioni avvengono al momento del cambio della parte inquilina. I locatori si limitano ad aggiungere qualche centinaio di franchi alla pigione, senza esserne autorizzati dalla legge. Queste pigioni abusive vengono raramente contestate. Di conseguenza, gli inquilini pagano 10 miliardi di franchi di troppo all'anno. Il massimale di reddito previsto dalla legge non è più rispettato già da molto tempo ormai.

Non sorprende che le società immobiliari vogliano cacciare gli inquilini dalle loro abitazioni per poterle rillocare a un prezzo più alto. Il Parlamento di destra ha fatto in modo che il subaffitto venga reso burocratico al fine di facilitare le disdette straordinarie e che la disdetta in caso di bisogno personale venga semplificata. E ciò senza motivi validi. Già oggi i proprietari devono dare il loro consenso al subaffitto e non si deve creare profitto.



L'abuso in materia di subaffitto è vietato dall'odierna legge. La legge attuale consente già ai locatori di recuperare l'abitazione in caso di bisogno personale. Con la revisione, sarà più facile cacciare di casa gli inquilini, soprattutto gli anziani e le famiglie.

Non possiamo permettere che ciò accada. L'esplosione delle pigioni deve essere fermata e non alimentata, come invece vorrebbe la lobby immobiliare. Dopo tutto, si tratta dell'abitazione di milioni di persone, non di un qualunque prodotto.

Votate 2xNO il 24 novembre!

**Argomentario:
2xNO all'attacco contro
gli inquilini**

I prezzi delle pigioni sono saliti alle stelle negli ultimi 18 anni, quando avrebbero dovuto diminuire drasticamente a causa dei tassi di interesse ai minimi storici, e della bassa inflazione. Le pigioni sono aumentate in modo ingiustificato, soprattutto al momento del cambio di inquilini. Non c'è da stupirsi che la lobby immobiliare stia cercando nuovi motivi per scacciare gli inquilini. È il metodo più efficace per aumentare le pigioni.

Il piano della lobby immobiliare è il seguente: facilitando le disdette, può aumentare più rapidamente le pigioni. L'ASI, in collaborazione con una larga alleanza, si oppone fermamente a questo stragemma.

«Se il mio proprietario dovesse disdire il mio contratto di affitto, la cosa di cui avrei più paura sarebbe di ritrovarmi per strada. In quanto persona all'Al con un lavoro in istituto e una piccola pensione, fatico a trovare un alloggio perché tutto è troppo caro per me.»

Anna Maria, Friburgo

In breve:

2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini!

In nessun caso le disdette dovrebbero essere facilitate. Gli inquilini che perdono l'abitazione perdono anche il loro ambiente e i loro punti di riferimento.

2x NO a delle pigioni ancora più alte!

Facilitare le disdette mentre le pigioni sono in continuo aumento e il numero di alloggi a prezzi accessibili è in calo? Che affronto! Rendendo più facile le disdette, le pigioni continueranno a salire alle stelle e la spirale dell'inflazione non si fermerà. Più gli inquilini cambiano, più le pigioni aumentano.

2x NO a dei redditi sempre più indecenti per le società immobiliari!

I due oggetti in votazione sono solo il primo capitolo di una serie di attacchi contro gli inquilini da parte della lobby immobiliare. L'obiettivo di questa tattica del salame è di ottenere il massimo dei profitti sulle spalle degli inquilini.

**Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini**

2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini!

Dover lasciare la propria abitazione è un incubo.

Un'abitazione offre sicurezza e stabilità. Quando si perde l'abitazione, spesso si perdono anche i propri punti di riferimento e l'integrazione nel quartiere e nel vicinato.

Ma è proprio questo l'obiettivo del piano della lobby immobiliare. Le due revisioni della legge sono state concepite per poter scacciare gli inquilini e poi aumentare le pigioni. Chiunque abbia dovuto cercare un alloggio negli ultimi anni sa quanto possano essere care le pigioni. Spesso è impossibile trovare un alloggio conveniente e adeguato nel proprio ambiente abituale. Una realtà che conoscono non solo le grandi città, ma ormai anche le zone rurali.

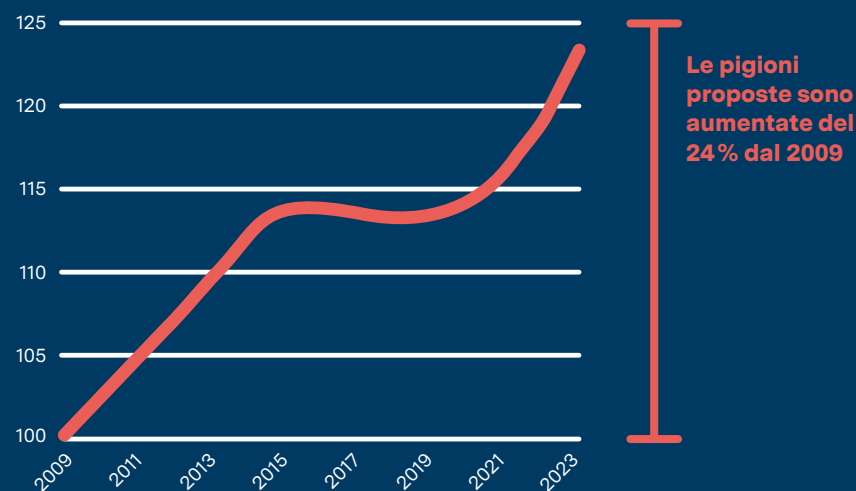
Essere costretti a lasciare la propria abitazione è angosciante per tutti, ma in particolare per gli anziani, le famiglie, le persone malate, disabili o precarie. Perdere l'alloggio può avere

conseguenze che minacciano la nostra stessa esistenza.

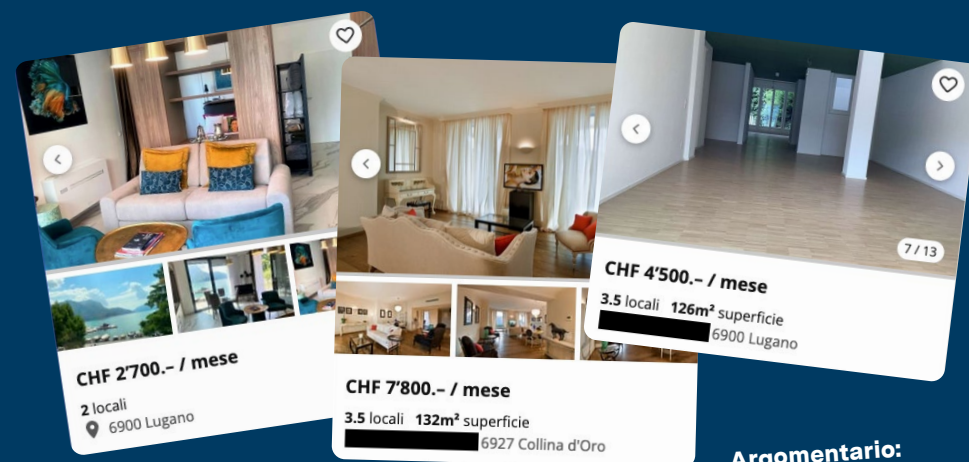
Tutti e tutte abbiamo bisogno di un alloggio. Per questo è importante proteggere efficacemente gli inquilini dalle disdette abusive.

Le due revisioni della legge riguardano il subaffitto e il bisogno personale dei locatori. Renderanno più facile per i proprietari scacciare gli inquilini per aumentare le pigioni. Ci opponiamo fermamente a tutto questo e votiamo 2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini.

Evoluzione delle pigioni proposte*:



* Le pigioni annunciate su internet o nei quotidiani.



**Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini**

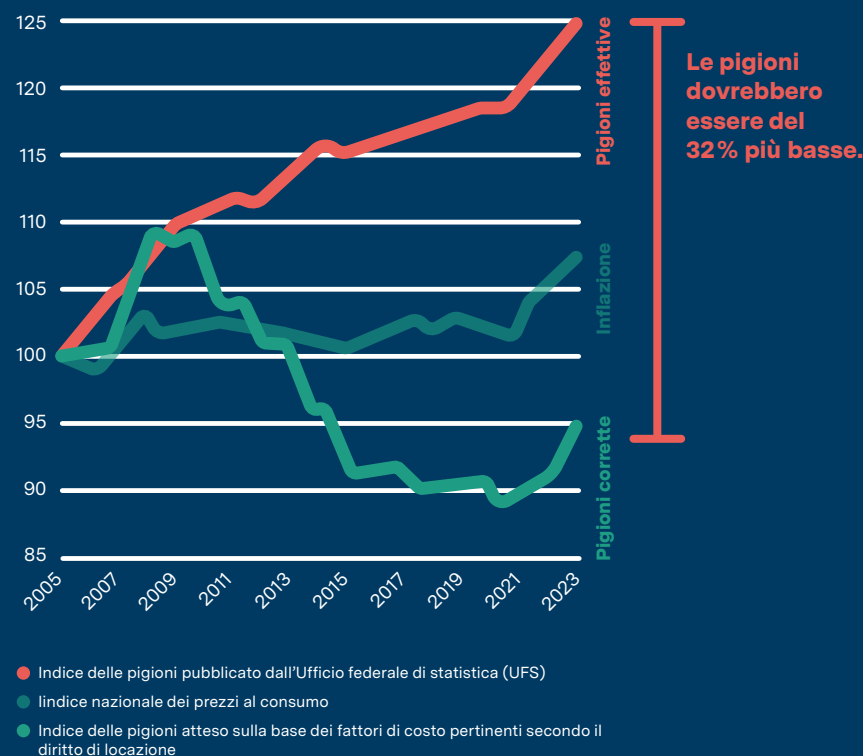
2xNO a delle pigioni sempre più care

La situazione attuale del mercato immobiliare è drammatica: le pigioni sono alle stelle! Dal 2005, le pigioni sono aumentate di quasi il 25%! Eppure, gli stipendi non hanno conosciuto questo aumento. Le pigioni stanno diventando una spesa sempre più importante per le economie domestiche. Insieme agli aumenti dei premi dell'assicurazione malattia, stanno decimando il potere d'acquisto. Tutti ne soffrono.

Rendendo più facile le disdette, le pigioni già alte continueranno a crescere. Infatti, ogni cambio di inquilino offre al proprietario l'opportunità di aumentare le pigioni. In breve, più cambiano gli inquilini, più aumentano le pigioni.

Le due revisioni della legge volte a rendere più facili le disdette in caso di subaffitto e di bisogno personale del locatore contribuiscono all'esplosione delle pigioni. Ci opponiamo fermamente a tutto questo. 2xNO a pigioni sempre più care!

Come sono cambiate le pigioni:



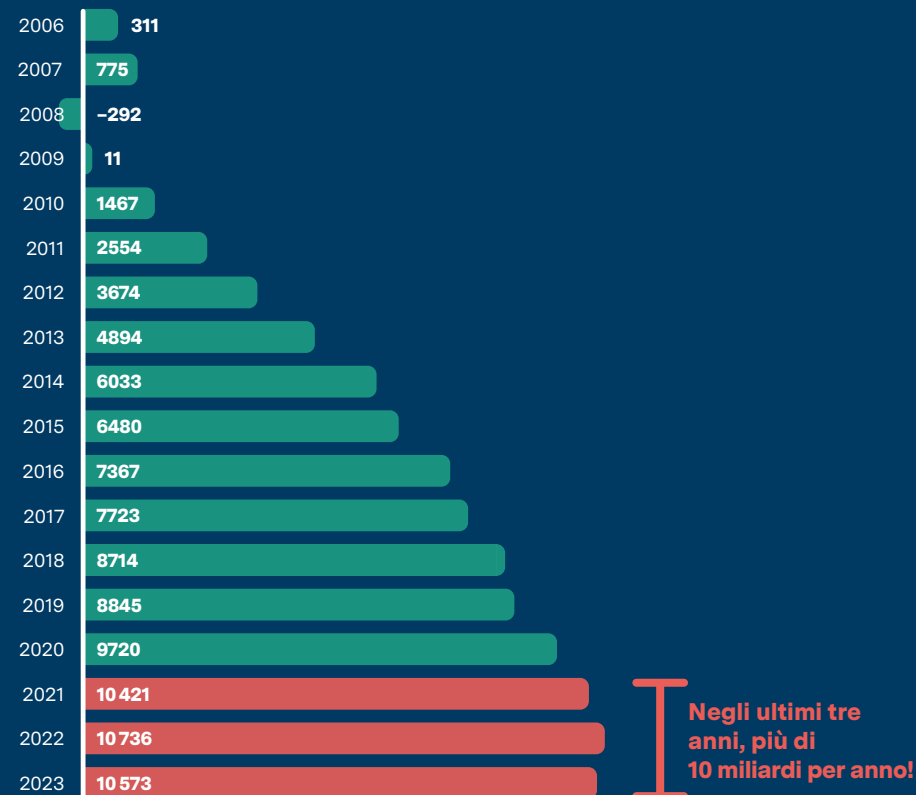
**Argomentario:
2xNO all'attacco contro
gli inquilini**

Gli inquilini hanno pagato oltre **100 miliardi** di franchi di troppo!

Il diritto di locazione consente ai locatori di beneficiare di un reddito da locazione chiaramente limitato dalla legge. Tuttavia, sono in tanti, in particolare le grandi società immobiliari, coloro che ignorano volontariamente il quadro legislativo ottenendo così redditi troppo elevati e quindi abusivi. Non devono temere conseguenze, poiché il diritto di locazione non prevede alcun controllo. Non sorprende dunque che in molti comuni le

pigioni siano troppo alte. In Svizzera, le famiglie inquiline pagano in media 360 franchi al mese di pigione in più a causa di questi redditi eccessivi! Nel corso degli anni, i proprietari hanno accumulato redditi impressionanti: dal 2005, oltre 100 miliardi di franchi (!) sono stati addebitati in eccesso agli inquilini. Eppure, le pigioni avrebbero dovuto diminuire grazie alle successive riduzioni del tasso d'interesse di riferimento nel corso degli anni.

Ecco quanto pagano gli inquilini di troppo ogni anno:



Ridistribuzione tra inquilini e proprietari di casa in milioni di franchi.
Fonte: Ufficio BASS

Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini

2xNO a redditi sempre più indecenti per le società immobiliari

Le due revisioni della legge sottoposte al voto questo autunno sono solo la prima fase. La lobby immobiliare vuole indebolire il diritto di locazione attraverso una serie di interventi in Parlamento. Il suo obiettivo è chiaro: ottenere profitti sempre più alti per le società immobiliari. Questo approccio è semplicemente scandaloso. Sotto la pressione della lobby immobiliare, il Parlamento si è deliberatamente astenuto dal riunire le varie revisioni della legge in un unico disegno di legge complessivo, come avviene di solito. Dobbiamo quindi lanciare un referendum contro ciascuna delle revisioni della legge. Questo costa ai contribuenti molto denaro e i cittadini e le cittadine dovranno recarsi alle urne più volte. Questa «tattica del salame» è poco tradizionale nella politica svizzera, poco democratica e indegna di uno Stato di diritto.

I prossimi attacchi contro gli inquilini sono già in cantiere. Se saranno accettati, renderanno ancora più facile per i proprietari di casa richiedere pigioni eccessive per aumentare i propri profitti. Al contrario, i diritti degli inquilini per difendersi da questi aumenti abusivi verranno limitati.

Le due revisioni della legge sul subaffitto e il bisogno personale del locatore portano ad aumenti delle pigioni sulle spalle degli inquilini. Ci opponiamo fermamente a tutto questo. 2xNO a redditi ancora più alti per le società immobiliari!

Cos'è la lobby immobiliare?

La lobby immobiliare difende gli interessi degli ambienti immobiliari. Ne fanno parte le società immobiliari, nonché le compagnie di assicurazione e le banche (ad es. SwissLife e UBS), che oggi possiedono una parte sempre più grande degli immobili in affitto in Svizzera. Anche l'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV), l'Associazione svizzera degli immobili (VIS) e l'Associazione dei

professionisti dell'immobiliare (SVIT) e la Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF) fanno parte della lobby immobiliare. Queste associazioni esercitano una grande influenza sul Parlamento: molti parlamentari sono legati ad esse e ricoprono posizioni chiave. Questi ultimi formano una maggioranza influente che difende spietatamente gli interessi dei proprietari, a discapito degli inquilini.

**Argomentario:
2xNO all'attacco contro
gli inquilini**

Una riforma inutile e molto pericolosa

Perché rifiutare la revisione riguardante il bisogno personale?

In breve:

- Gli inquilini sono meno tutelati contro le disdette.
- La minaccia incombe in particolare sulle famiglie, sulle persone anziane e in situazione di handicap
- Il potere delle parti proprietarie è ulteriormente rinforzato
- La modifica contribuisce all'esplosione delle pigioni

Cosa chiede la revisione?

Con il pretesto di un cambiamento nell'uso del bisogno personale, si vuole in realtà massicciamente indebolire la protezione contro la disdetta. Le famiglie, le persone anziane, le persone a basso reddito o in situazione di handicap, per le quali una disdetta è particolarmente gravosa, saranno in futuro molto meno protette, anche se il bisogno personale della parte proprietaria non è urgente.

Inutile, poiché:

Oggi è già possibile disdire un contratto di locazione per motivi di necessità. I proprietari che locano un immobile e desiderano recuperarlo per uso personale o della propria famiglia possono disdire il contratto di locazione degli inquilini nei termini di legge. Non è necessaria una nuova norma per farlo. Gli interessi dei piccoli proprietari che desiderano locare la loro proprietà a parenti o familiari sono sufficientemente tutelati dall'attuale legge sulla locazione. È proprio per questo motivo che il Consiglio federale si è opposto a questa modifica.

Perché ci opponiamo a questa revisione?

Oggi è già possibile disdire un contratto di locazione per motivi di necessità. I proprietari che locano un immobile e desiderano recuperarlo per uso proprio o della propria famiglia possono disdire il contratto di locazione degli inquilini nei termini di legge. Non è necessaria una nuova norma per farlo. Gli interessi dei piccoli proprietari che desiderano locare la loro proprietà a parenti o familiari sono sufficientemente tutelati dall'attuale legge sulla locazione. È proprio per questo motivo che il Consiglio federale si è opposto a questa modifica.

Cosa si nasconde dietro la revisione

Spesso il bisogno personale del proprietario viene annunciato solo come pretesto per liberarsi degli inquilini e poi locare l'immobile a un prezzo più alto. Non ci sono controlli atti a verificare che il locatore o i suoi parenti occupino effettivamente l'immobile dopo la disdetta. La revisione incoraggia questo tipo di abuso disonesto, già comune nella pratica.

«Ho ricevuto una disdetta per causa di bisogno personale, che ha avuto un impatto devastante sulla mia vita. Non ho trovato nulla di equivalente e ad un prezzo abbordabile sul posto. Ho quindi deciso di emigrare. Perdere il mio alloggio di lunga data è stato per me un trauma!»

Ingrid, Alsazia

Perché rifiutare la revisione riguardante il subaffitto?

In breve:

- Restrizione importante del diritto di subaffittare
- Maggiore difficoltà per gli inquilini nel condividere l'uso dell'alloggio e ridurre così i costi di locazione
- Centinaia di migliaia di inquilini in conflitto con i loro locatori per esigui dettagli
- Possibilità di disdire un contratto di affitto in caso di minime inadempienze per un periodo di tempo molto breve

Cosa chiede la revisione?

La revisione mira a limitare il subaffitto, un tipo di contratto importante e collaudato. Con la revisione, i proprietari potranno prendere decisioni arbitrarie e rifiutare il consenso se, ad esempio, il subaffitto dura più di due anni. Questa restrizione non è in linea con i bisogni degli inquilini e subinquilini, soprattutto quando si tratta di subaffittare una singola stanza per un lungo periodo. L'aspetto particolarmente sconvolgente della nuova legge è che i proprietari potranno facilmente utilizzare il subaffitto come motivo di risoluzione del contratto. Ciò significa che potranno cacciare gli inquilini dall'abitazione se questi ultimi sono colpevoli di piccole mancanze amministrative.

Inutile, poiché:

La legislazione attuale risponde in maniera soddisfacente ai bisogni degli inquilini e permette di combattere efficacemente gli abusi. Le ulteriori restrizioni imposte dalla revisione mirano semplicemente a rendere più difficile la vita agli inquilini. Attualmente, gli inquilini devono già ottenere il consenso del proprietario prima di subaffittare il loro alloggio. Inoltre, è vietato applicare canoni di locazione eccessivamente elevati per l'oggetto subaffittato.

Perché ci opponiamo a questa revisione?

Oggi il subaffitto è un diritto che aiuta molti inquilini e inquiline a dividere l'alto costo della pigione formando, ad esempio, una co-locazione. Permette inoltre di mantenere un alloggio nel caso di un soggiorno all'estero prolungato (lavoro, formazione, ecc.). Data l'esplosione delle pigioni e la pressione sui redditi, sempre più inquilini scelgono la sublocazione per ragioni economiche. È essenziale mantenere l'opzione del subaffitto.

Cosa si nasconde dietro la revisione

La restrizione al subaffitto riguarda centinaia di migliaia di persone: gli anziani, la cui casa è troppo grande e che, grazie al subaffitto, possono condividere lo spazio abitativo e la pigione; l'impiegato che si reca all'estero per lavorare e subaffitta la sua casa, o ancora lo studente che firma un contratto di subaffitto per una stanza. In caso di modifiche, si rischia di perdere l'alloggio. E poiché le pigioni aumentano fortemente quando si cambia il contratto di locazione, questa revisione della legge accelera l'esplosione delle pigioni.

«Il subaffitto è importante perché molte persone non possono permettersi un appartamento proprio ai prezzi attuali. È utile poter subaffittare una stanza per ridurre il carico dei costi.»

Tünde, Bülach



Monbijoustrasse 62, 3007 Berna
info@attacco-inquilini-no.ch
www.attacco-inquilini-no.ch

**Argomentario:
2xNO all'attacco contro
gli inquilini**