Ständerat

Conseil des Etats

Consiglio degli Stati

Cussegl dals stadis

15.2042 n Pétition Jaiza Marco P.. Pour une meilleure application du droit au logement

Rapport de la Commission des affaires juridiques du 4 juillet 2016

Réunie le 4 juillet 2016, la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats a procédé à l'examen préalable de la pétition déposée le 3 décembre 2015 par Monsieur Marco P. Jaiza.

La pétition demande une révision du droit du bail instaurant la présomption de solvabilité du locataire et interdisant notamment aux bailleurs de demander un extrait du registre des poursuites.

Proposition de la commission

La commission propose, sans opposition, de ne pas donner suite à la pétition, parce qu'elle rejette l'objectif visé par cette dernière.

Pour la commission :
Le président

Fabio Abate

Contenu du rapport
1 Objet de la pétition
2 Considérations de la commission

1 Objet de la pétition

La pétition demande une révision du droit du bail instaurant la présomption de solvabilité du locataire et interdisant notamment aux bailleurs de demander un extrait du registre des poursuites. Toute infraction à cette interdiction serait punie de l'amende.

2 Considérations de la commission

Le registre des poursuites n'est pas un registre public. Cependant, toute personne peut se faire délivrer des extraits à condition qu'elle rende son intérêt vraisemblable (art. 8*a*, al. 1, LP). Tel est le cas si la demande d'extrait est directement liée à la conclusion ou à la liquidation d'un contrat (art. 8*a*, al. 2, LP), et donc, en l'occurrence, à la conclusion d'un bail à loyer. Il est compréhensible que le bailleur cherche un locataire aussi solvable que possible. En pratique, il est assez fréquent que des locataires ne paient pas leur loyer ou que des propriétaires doivent faire valoir des frais de remise en état. Etant donné que le montant de la caution est limité par la loi (art. 257*e* CO), il est d'autant plus important pour le bailleur de vérifier que le locataire est solvable avant de conclure le bail.

Selon la pétition, un extrait du registre des poursuites pourrait être exceptionnellement exigé en cas de mise en faillite du locataire potentiel ou de saisie infructueuse, mais on ne discerne pas comment le bailleur peut être au courant de ces circonstances s'il n'a pas le droit de demander d'extrait du registre. La pétition propose aussi que l'extrait ne puisse être demandé si la commune de domicile apporte une garantie du paiement du loyer. Cependant, le bailleur resterait libre de choisir un autre candidat ; il est d'ailleurs fort probable qu'il le fasse.

Quant à la suggestion de sanctionner pénalement le fait de demander un extrait du registre des poursuites, c'est une mesure étrangère aux principes du droit des contrats et qui heurte notre sens du droit, ne serait-ce que parce que dans les autres cas, demander un extrait est licite.