

RAPPORT DE MINORITÉ DE LA COMMISSION THÉMATIQUE DES AFFAIRES EXTÉRIEURES

chargée d'examiner les objets suivants :

**PREAVIS DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL
sur l'initiative Yves Paccaud et consorts - Initiative en faveur d'une mesure de prolongation
du délai en cas de demeure du locataire pour défaut de paiement (21_INI_2)**

et

**EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET
invitant l'Assemblée fédérale à la prolongation du délai de résiliation du bail en cas de
demeure du locataire de 30 à 90 jours**

1. PREAMBULE

Pour rappel, la commission thématique des affaires extérieures (CTAE) a examiné ces objets lors de sa séance du 1^{er} février 2022. La minorité de la Commission est composée des six membres suivant-e-s :

Mmes et MM : Cendrine Cachemaille, Vincent Keller, Yves Paccaud (rapporteur), Muriel Thalmann, Daniel Trolliet et Pierre Zwahlen (président).

Ce rapport ne reprend donc pas les éléments généraux, déjà notés dans le rapport de majorité.

2. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITÉ

Le 16 mars 2021 le Grand Conseil a accepté la prise en considération immédiate de l'initiative parlementaire à l'attention des Chambres fédérales déposée le 3 mars 2021 par le député Yves Paccaud.

Cette initiative a la teneur suivante :

Selon l'article 134 LGC, le Grand Conseil vaudois demande à l'Assemblée fédérale de prendre une mesure similaire à celle prévue à l'article 2 de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail ferme du Conseil fédéral, du 27 mars 2020, et de permettre qu'à tout locataire qui aurait du retard pour s'acquitter de son loyer ou de frais accessoires échus durant toute la période pour laquelle des mesures ont été prises par une autorité publique pour lutter contre la pandémie, soit accordé, en dérogation à l'article 257d, alinéa 1, du code des obligations, un délai minimum prolongé de 90 jours.

Cette initiative ne concerne pas seulement les gérants de restaurants, de bars, de discothèques ou de salles de fitness mais aussi les baux à loyers privés des personnes touchées directement par les mesures d'interdiction d'exercer leur travail prises par une autorité publique.

Cette initiative ne demande justement pas au contribuable de financer des mesures à l'instar de toutes les mesures qui ont été heureusement prises par les communes, le canton et la confédération. Elle ne coûte rien. Elle octroie un délai supplémentaire de trois mois, et seulement aux personnes concernées, pour payer leur loyer. Selon l'art. 257d CO, le loyer doit être payé à l'avance, à la fin du mois pour le mois suivant. Si le locataire dépasse la date du 10 du mois courant pour régler son loyer, la gérance envoie une sommation ; le bail peut être résilié en cas de non-paiement du loyer d'ici la fin du mois courant.

L'ordonnance du Conseil fédéral du 27 mars 2020 n'a été malheureusement limitée qu'au printemps 2020 coïncidant avec la première période de semi-confinement, de mi-mars à fin juin 2020. Pourtant, comme on a pu le constater, cette première vague de la COVID-19 a été suivie d'une deuxième vague encore plus meurtrière, puis d'une troisième et ainsi de suite. Actuellement nous en avons presque terminé avec la cinquième vague.

Cette pandémie a souvent déjoué tous les pronostics. Lorsqu'on avait cru que c'était fini, voilà le variant delta qui montre le bout de son nez, puis le variant omicron. Qui nous dit qu'un variant pi, sigma ou upsilon combinant contagiosité et virulence n'est pas en train de se réveiller quelque part dans le monde ?

Bien qu'ils partagent en partie les inquiétudes relevées par la minorité de la commission, plusieurs commissaires pensent que les Chambres fédérales vont de toute façon rejeter cette initiative et que, le résultat étant connu d'avance, il est inutile de la soutenir.

Aux yeux de la minorité de la commission, cet argument ne tient pas car bon nombre de propositions, et non des moindres, ont dû être soumises à plusieurs reprises aux Chambres fédérales, voire au peuple suisse, avant d'être adoptées et qui, aujourd'hui, ne sont remises en question par aucune formation politique.

L'initiative proposée n'est pas « en tous points semblable » à celle déposée par le conseiller national Christian Dandrès (20-419) comme l'affirme dans son rapport le Conseil d'Etat. Cette dernière, qui a été rejetée par les Chambres fédérales, ne limite pas son application à la période de pandémie et diffère donc de l'ordonnance du Conseil fédéral du 27 mars 2020. Ce même conseiller national a déposé une autre initiative (21-490) intitulée « Suspension des délais de contestation de congé ou de demande de prolongation de bail » qui diffère encore de celle qui fait l'objet de ce rapport.

Dans son rapport, le Conseil d'Etat constate que « le contexte cantonal n'appelle pas, à ce stade, un traitement différent du sujet au niveau cantonal, d'autant plus dans un domaine de compétence fédérale exclusive. » Cette initiative invite précisément l'Assemblée fédérale à prolonger le délai de résiliation du bail en cas de demeure du locataire de 30 à 90 jours pour l'acquittement des loyers et des frais, accessoires en retard en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le Coronavirus. Elle ne demande pas d'appliquer des mesures spécifiques pour le canton de Vaud.

Au vu de ce qui précède et ne sachant si cette pandémie est bientôt terminée, ce que nous espérons toutes et tous, les membres de la minorité de la commission vous demandent d'accepter les articles 1, 2 et 3 du projet de décret qui est soumis.

3. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la minorité de la Commission – 6 voix contre 9 – invite le Grand Conseil à entrer en matière et à accepter le décret portant sur le dépôt d'une initiative cantonale auprès de l'Assemblée fédérale invitant cette dernière à prendre une mesure pour qu'il soit accordé aux locataires, en dérogation de l'art. 257d al. 1 CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des loyers et des frais accessoires en retard en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le Coronavirus.

Morges, le 6 mai 2022

*Le rapporteur de minorité :
(Signé) Yves Paccaud*