Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2011)
Heft: 27

Rubrik: Vos droits

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

RÉSILIATION DE BAIL
L'âge ne protège pas d'un congé

«Nous sommes locataires dans la même maison depuis trente ans. Et récemment, le propriétaire nous a fait savoir qu'il avait besoin de notre appartement pour sa fille. A-t-il le droit de résilier notre bail, malgré notre âge? Que pouvons-nous faire?» **Anne-Lise, Genève**

Shutterstock A Frith

Dans certains cas, une prolongation peut être demandée et obtenue. A terme, le locataire est toutefois dans l'obligation de quitter.

Sylviane Wehrli
Juriste, ancienne juge de paix

Le contrat de bail à loyer prévoit certaines protections pour les locataires, notamment en ce qui concerne la résiliation du bail, mais il n'y a pas de règles particulières pour les personnes âgées. Ainsi, à tout moment, quelle que soit la durée de la location et l'âge des locataires, il peut y avoir résiliation de bail.

Le locataire a néanmoins des moyens de protection. Le premier est l'annulation, par le juge, du congé qui a été donné contrairement aux règles de la bonne foi. Tel est le cas, par exemple, si le congé a été donné après une contestation de loyer (contestation de hausse ou demande de diminution) ou encore si le motif invoqué par le propriétaire n'est pas digne de protection (fausse invocation du besoin personnel de l'appartement par le bailleur). Si le congé est annulé par le juge, le bail se poursuit et, en principe, aucune résiliation ne peut intervenir dans les trois ans à compter de la fin de la procédure.

Le locataire a une autre possibilité: il peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée d'intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, la situation sur le marché local du logement, le besoin que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux. Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans aux maximum. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

Si le locataire souhaite contester la résiliation d'un contrat de bail ou en demander la prolongation, il doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. Si le locataire souhaite demander une deuxième prolongation de bail, il doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard soixante jours avant l'expiration de la première.

Le bailleur n'a aucune obligation de trouver un nouveau logement à un locataire dont il résilie le bail. Une protection légale est néanmoins prévue si le locataire se trouve dans l'obligation de prendre un logement dont le loyer est trop élevé pour lui; il a la possibilité de contester le loyer initial dans les trente jours dès la réception du nouvel appartement et d'en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.