

Zeitschrift:	Générations
Herausgeber:	Générations, société coopérative, sans but lucratif
Band:	- (2017)
Heft:	96
Artikel:	Logement : résiliation de bail : un acte traumatisant pour les seniors
Autor:	Rein, Frédéric
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-830485

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: 06.02.2026

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

droit & argent

LOGEMENT

Résiliation de bail : un acte traumatisant pour les seniors

L'épisode des aînés pulliérans (VD), qui ont failli être délogés de leurs appartements, relance le débat sur les difficultés à se reloger, passé un certain âge.

Le sort de cette quinzaine de seniors de Pully (VD), âgés de 70 à 96 ans, a tenu toute la Suisse romande en haleine durant plusieurs semaines. Allaient-ils être délogés d'ici à 2021 de leurs treize appartements adaptés à une mobilité réduite, afin de permettre l'extension de l'EMS voisin, détenu par la ville ? «Est-ce que vous me voyez recenser les petites annonces dans les journaux et faire des visites en sachant qu'il y a beaucoup de monde sur les listes ? s'était indigné Jean-Claude Borgeaud, 83 ans, qui vit dans l'un de ces logements avec sa femme Marie-José, 80 ans. La plupart d'entre nous sommes en situation de précarité, tant physique qu'économique, et il est peu réaliste de compter sur nos ressources pour sortir de cette impasse.»

Ce mauvais feuilleton s'est heureusement terminé sur un happy end, le 23 octobre dernier, quand la Municipalité a annoncé que leurs baux ne seront pas résiliés. «C'est une victoire et un grand soulagement pour nous tous de pouvoir rester dans un endroit approprié à nos besoins, nous confie Jean-Claude Borgeaud. Nous sortons d'une période d'insécurité, très traumatisante, où nous avons, en plus, été atteints dans notre dignité par le manque de considération affiché par les autorités communales. Par chance, alors que nous nous étions juste contentés d'adresser une lettre

à la commune, l'intervention des médias et la prise de position du conseiller d'Etat Pierre-Yves Maillard nous ont sauvés. J'espère que notre mésaventure relancera le débat sociétal, à une époque où l'on prône le maintien des seniors à domicile, afin de limiter les coûts.»

DES BOMBES À RETARDEMENT

Si le cas pulliérans est exceptionnel, tant par sa tournure que par

sa médiatisation, il ne doit en effet pas faire oublier que de nombreux locataires âgés se retrouvent chaque année dans des situations compliquées qui, courbe démographique oblige, devraient se multiplier dans le futur. D'autant plus que les aînés sont couramment dans le collimateur des gérances, selon l'avocat César Montalto, président de l'Association suisse des locataires (Asloca) Vaud : «Ils ont souvent de bas loyers >>>



Après avoir tremblé pendant plusieurs semaines, les seniors pulliérans ont poussé un grand ouf de soulagement : leurs baux n'ont pas été résiliés.

PRÉVOYANCE

Les indépendants pensent-ils assez à leurs vieux jours ?

52

PRO SENECTUTE

Femmes de ménage, mais pas seulement...

54

SUCCESSION

Peut-on modifier sans autre ses dernières volontés ?

58

MULTIMÉDIA

Avant les fêtes, donnez un coup de neuf à vos vieux films super 8 !

60



Pully, une «mésaventure» qui devrait renforcer le débat social.

par rapport au marché qui, en plus, se basent sur des taux hypothécaires élevés. Ainsi, un locataire qui aurait emménagé dans les années 1990 pourrait potentiellement prétendre à une baisse de loyer avoisinant 35 %. De telles demandes sont rares, mais elles induisent un effet pervers : lors d'importants travaux, les bailleurs préfèrent généralement résilier l'ensemble des baux d'un locatif pour éviter de se retrouver avec des locataires de longue date qui, pour compenser l'augmentation liée aux travaux, demanderaient une adaptation de leur taux hypothécaire et se

retrouvent, au final, avec un loyer plus bas qu'avant. »

DES LOCATAIRES COMME LES AUTRES

Les aînés peuvent donc se transformer, bien malgré eux, en potentielles bombes à retardement aux yeux de certains bailleurs. Mais, dans les faits, ils sont davantage victimes que bourreaux, car vulnérables face à un marché immobilier qui a beaucoup évolué (internet, etc.) et des déménagements qui s'avèrent traumatisants.

A l'aune de cette réalité, on peut se demander si les seniors ne devraient pas avoir droit à une protection juridique spécifique. Car, actuellement, «que l'appartement soit protégé ou classique, nos aînés sont logés à la même enseigne que tout le monde, rappelle Jacques Ansermet, responsable du service juridique de la Chambre vaudoise immobilière. Mais, objectivement, le chapitre résiliation du droit du bail donne déjà beaucoup de droits au locataire.» Et le juriste de détailler les cas où l'on peut s'opposer à un congé : il est nul quand il n'a pas été donné en bonne et due forme, annulable lorsqu'il est contraire aux règles de la bonne foi (incohérence entre la résiliation et le motif, par exemple en prétextant une utilisation à la mauvaise heure de la buanderie), s'il intervient durant une



« Nos aînés sont logés à la même enseigne que tout le monde »

JACQUES ANSERMET, CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Que faire si l'on reçoit son congé ?

Comment (ré)agir si l'on reçoit une résiliation de bail ? Il convient impérativement de la contester auprès de **l'autorité de conciliation*** dans les 30 jours qui suivent sa réception. Soit en passant directement au guichet avec des copies du bail et de la formule officielle de résiliation, soit en les envoyant en recommandé. Dans un même temps, il ne faut pas hésiter à s'adresser à des associations comme **l'Asloca**, **Pro Senectute** ou **l'Avivo**, **l'Association de défense et de détente de tous les retraités et des futurs retraités**, pour se renseigner.

La première étape sera l'audience de conciliation. Gratuite, cette procédure voit la présence d'un représentant des locataires et d'un représentant des propriétaires. De fait, on peut s'y présenter sans devoir mandater un homme de loi. Sur demande, l'Asloca peut tout de même déléguer l'un de ses spécialistes pour l'audience, même si on était pas préalablement membre de cette association — il faut toutefois s'acquitter de sa

cotisation et d'une participation oscillant entre 50 et 100 fr. suivant la section. Cette **Commission de conciliation** a le droit de se prononcer sur la validité du congé et la prolongation du bail. Si elle juge le cas trop complexe ou qu'un accord entre les deux parties n'est pas trouvé, rendez-vous au **Tribunal des baux** (ou au tribunal ordinaire dans certains cantons), totalement gratuit sur Genève, Vaud et Fribourg. On peut s'y rendre seul ou, ce qui semble plus sage, se faire accompagner d'un professionnel. Ceux qui n'ont pas les moyens de recourir aux services d'un avocat et qui ne sont pas défendus par l'Asloca peuvent demander l'assistance judiciaire. L'Etat avance alors les frais, remboursables à hauteur de 50 ou 100 fr. par mois jusqu'à couverture du montant engagé. Une fois la décision finale rendue, la **procédure prend fin**.

*L'Office fédéral du logement tient à jour une liste des autorités de conciliation sur www.bwo.admin.ch

procédure ou qu'il s'agit d'une mesure de représailles.

En revanche, si le congé est validé, se pose la question de la prolongation, dont la durée maximale est de quatre ans — selon l'Asloca, par les temps qui courent, tout le monde peut bénéficier d'au moins six mois de prolongation. «Durant cette phase, la situation concrète des deux parties est mise dans la balance, détaille Jacques Ansermet. Et là, l'âge du locataire est habituellement un argument de poids, même si cela ne devrait pas en être un, car l'idée de l'octroi d'une prolongation est de permettre au locataire de partir dans les meilleures conditions. Obtenir un tel délai quand on a 80 ans n'est pas nécessairement une bonne chose, dans la mesure où, à cet âge, l'état de santé peut vite se dégrader. Cela dit, quand on rencontre des personnes du troisième âge, on se rend bien compte que c'est humainement plus délicat que s'il s'agissait d'un trentenaire en pleine forme.»

A ce propos, M^e César Montalto se rappelle du cas d'une dame de 90 ans qu'il avait défendue: «L'immeuble dans lequel elle avait vécu durant près de 40 ans devait être démolie. Nous avions de bonnes chances d'obtenir quatre années de répit, mais, à quelques jours de l'audience, ma cliente a décidé de mettre un terme à la procédure par peur de ne plus être en mesure de déménager par la suite et de finir dans un EMS.»

DES GÉRANCES ATTENTIVES

Les locataires seniors ne laissent pas non plus indifférentes les régies, comme l'explique Sébastien Robert, responsable de portefeuille chez Naeff Immobilier Neuchâtel: «Il est certain qu'un senior qui doit se reloger a besoin d'être encadré, par des proches ou par une aide extérieure. Si nous devions être confrontés à un tel cas, nous lui porterions une attention particulière en l'accompagnant dans la mesure de nos compétences, notamment en le conseillant ou en lui transmettant des contacts utiles, comme celui de Pro Senectute.» Même réaction chez Domicim Chablais Valais: «Si cela devait arriver, nous aurions une certaine délicatesse à leur égard, par exemple en faisant des pro-

positions de relogement et en contactant la famille pour en discuter», note Frédéric Follonier, son directeur. Les

acteurs du milieu immobilier semblent pleins de bonnes intentions, mais est-ce bien suffisant?

FRÉDÉRIC REIN

«Je vais déposer une initiative pour protéger les locataires seniors»

CARLO SOMMARUGA
CONSEILLER NATIONAL
SOCIALISTE



Quel regard portez-vous sur le cas des seniors pullierans?

Cela montre tout d'abord que la protection des locataires en Suisse est faible, d'autant plus pour les aînés, une population fragile. J'ai en outre été choqué qu'une entité publique puisse envisager de déloger des personnes de plus de 80 ans, alors que l'on connaît le stress et le traumatisme que cela engendre.

Ce cas peut-il faire évoluer la situation?

L'émoi qu'il a suscité prouve qu'il y a nécessité à agir. D'autant plus que, avec l'allongement de la vie, ce sont des personnes toujours plus âgées qui se retrouvent confrontées à d'éventuelles résiliations. Il y a environ trois ans, nous avions déjà déposé une initiative parlementaire par l'intermédiaire de la conseillère nationale Ursula Schneider Schüttel demandant une protection pour les aînés. La majorité l'avait refusée, mais je compte bien en déposer une nouvelle, plus ciblée, dans les semaines à venir.

Concrètement, qu'allez-vous demander?

Qu'un congé donné à une personne âgée ne puisse l'être que pour justes motifs. Et, dans un tel cas, le locataire doit se voir offrir une solution de relogement à proximité de son logement actuel, afin que sa vie sociale ne soit pas bouleversée, et ce à des conditions locatives identiques, pour ne pas qu'il se retrouve avec un appartement plus petit et plus cher.