Résiliation de bail discriminatoire

Exemple: *après avoir repris le bloc d'habitation,* le nouveau propriétaire résilie le bail d'un étudiant polonais suivant une formation en Suisse. On apprend par la suite qu'il a eu des problèmes avec des locataires polonais par le passé.

Lorsque la résiliation ne repose pas sur des motifs objectifs sérieux ou ne découle pas de la sauvegarde d'intérêts dignes de protection, elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271, al. 1, CO en lien avec l'art. 2, al. 1, CC); elle est par conséquent abusive et attaquable en justice. C'est notamment le cas lorsqu'elle a pour motif l'appartenance raciale ou ethnique, la religion, le mode de vie ou l'origine nationale ou régionale d'une personne (autrement dit une motivation raciste). La résiliation est également abusive lorsqu'elle intervient après qu'une personne s'est défendue, de manière adéquate, contre un incident raciste impliquant le bailleur ou les voisins (résiliation de représailles visé à l'art. *271a,* al. 1, let. a, CO). En pareil cas, le bailleur peut en outre être puni d'une amende (art. *325bis* CP).

La situation juridique est moins claire lorsqu'une régie résilie un bail pour mettre fin à un conflit raciste entre voisins. En pareil cas, il faut prendre en considération les intérêts des victimes, des voisins et de la régie, et examiner lesquels prévalent. Les règles de la bonne foi doivent en tous les cas être respectées.

Lorsqu'un bailleur public résilie un contrat en raison de l'appartenance raciale, ethnique ou religieuse, de l'origine ou du mode de vie des locataires, il enfreint en outre des dispositions inscrites dans la Constitution, à savoir l'interdiction de discriminer et les règles de la bonne foi (art. 8, al. 2, et 5, al. 3, Cst.).

Il est important de dénoncer immédiatement toute violation des normes internationales. Si la plainte est rejetée par le tribunal suisse de dernière instance (en règle générale le Tribunal fédéral), il est possible de recourir contre cette décision auprès de la Cour européenne des droits de l'homme (CrEDH) ou du Comité pour l'élimination de la discrimination raciale (CERD).

Informations complémentaires.

Centres de conseil spécialisés.

Procédures et voies de droit

Procédures et voies de droit dans le cas d'un bailleur privé

Procédures et voies de droit dans le cas d’un bailleur public