



Procédure de consultation
FER No 43-2021

Personne responsable:
M. J. Béné

Date de réponse:
06.12.2021

CO – Droit du bail : mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires

15.455 n lv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives

16.458 n lv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles

16.459 n lv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

18.475 n lv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure

Contexte

Les trois avant-projets de loi font suite à quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques en droit du bail, que la commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de mettre en œuvre.

Le premier vise à éviter les abus en cas de sous-location, le second prévoit d'assouplir les règles de forme pour la notification d'échelon et de permettre la signature mécanique sur les avis officiels, alors que le troisième tend à faciliter la résiliation dans les cas de besoin propre du bailleur.

Ces modifications proposées ont pour but de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte.

Si la FER soutient les modifications du droit du bail qui permettent de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte, elle n'en rejette pas moins les propositions des minorités et formule quelques amendements sur les points particuliers suivants :

Projet 1 – Sous-location

Une protection accrue des bailleurs dans le cadre de la problématique de la sous-location est souhaitable. Le but de la loi n'est pas que des locataires puissent se transférer des baux par le biais de la sous-location pour éviter un éventuel ajustement du loyer, et cela sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien.

Pour éviter cette pratique courante, et bien que le projet aille dans le bon sens, il serait judicieux de mieux protéger les bailleurs en exigeant leur consentement préalable à toute sous-location et en demandant au locataire les raisons de la sous-location. Nous proposons donc :

- Un ajout à l'article 262 alinéa 1 CO : «le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit **préalable** du bailleur» ;
- L'ajout d'une lettre à l'article 262 alinéa 2 CO : «- **les motifs de la sous-location**».

Ces modifications ne représentent pas une contrainte supplémentaire pour le locataire du fait que dans la quasi-unanimité des cas constatés de sous-location par le bailleur, celui-ci demande déjà au locataire de fournir les informations requises. La transparence sur ce point ne peut qu'améliorer la relation contractuelle entre bailleurs et locataires.

Afin d'éviter les abus et de s'assurer que la sous-location réponde bien à un besoin temporaire, ce qui est souhaité, il y aurait lieu de prévoir que la durée de la sous-location de deux ans soit un maximum sur la durée du bail, afin d'éviter les sous-locations successives abusives. Nous proposons donc :

- Un ajout à l'article 262 alinéa 4 lettre d CO : «si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans **sur la durée du bail**».
- Les propositions de la minorité I et II sont à rejeter dans la mesure où elles font peser le fardeau de la preuve sur le bailleur, alors que le locataire a les moyens de légitimer sa demande en fournissant les informations requises et les documents qu'il jugera utiles.

Pour garantir que la proposition formulée du consentement préalable du bailleur ne soit pas contournée il est également impératif de :

- Modifier l'article 262 alinéa 6 CO ainsi : «... le bailleur peut, ~~après une protestation écrite restée sans effet,~~ résilier le bail moyennant ...».

La proposition de la minorité III allant encore plus loin dans la protection du locataire, elle est donc à rejeter.

Les modifications proposées ci-dessus valent également pour l'article 291 CO.

Projet 2 – Règles de forme

L'admission d'une signature électronique à l'article 269d alinéa 4 CO pour les notifications des hausses de loyers ou autres modifications unilatérales est une amélioration bienvenue sans conséquence pour le locataire.

Par contre la nécessité d'une communication écrite pour les majorations de loyer prévues dans une convention ne nous paraît pas justifiée puisque le locataire a d'ores et déjà validé ces majorations en signant ladite convention. Nous proposons donc de :

- Modifier l'article 269d alinéa 5 ainsi : «~~Pour la communication des~~ Les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c ne nécessitent pas de communication spécifique, la forme écrite suffit».

Projet 3 – Résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches

Les nouvelles formulations proposées réduisent les exigences relatives à l'urgence du besoin pour permettre au bailleur la résiliation du bail, facilitant ainsi une telle résiliation. Nous sommes favorables à ces modifications mais estimons toutefois que les notions de besoin «important» et «d'évaluation objective» sont des termes susceptibles d'interprétations diverses. Nous pensons que la simple notion de «besoin actuel» est plus pertinente et plus claire. Nous proposons donc de :

- Modifier l'article 261 alinéa 2 lettre a CO ainsi : «...s'il fait valoir, ~~sur la base d'une évaluation objective,~~ un besoin ~~concret, important et~~ actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés» ;
- Modifier l'article 271a alinéa 3 lettre a CO ainsi : «en raison du besoin ~~important et~~ actuel, ~~établi sur la base d'une évaluation objective,~~ que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux» ;
- Modifier l'article 272 alinéa 2 lettre d CO ainsi : «le besoin actuel que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ~~ainsi que sur l'importance et l'actualité de ce besoin à évaluer de manière objective~~».

Sur ces articles, la minorité rajoute des termes, tels que «urgent» ou «concret», qui ne peuvent qu'engendrer encore plus de confusion et d'interprétations que le texte mis en consultation. Nous n'adhérons pas à cette proposition.

Conclusions

Nous confirmons donc qu'à notre sens ces trois projets de loi représentent des améliorations positives et bienvenues en matière de droit du bail et ne peuvent qu'améliorer les relations entre bailleurs et locataires.

Toutefois nous vous invitons à prendre en considération nos propositions d'adaptations dans la mesure où elles clarifient certaines notions, simplifient les procédures ou évitent les abus, sans toutefois péjorer la situation des locataires, dont la protection est toujours garantie.