

Projet de la Commission de rédaction pour le vote final

Code des obligations

(Droit du bail: sous-location)

Modification du 29 septembre 2023

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national

du 18 août 2022¹,

vu l'avis du Conseil fédéral du 19 octobre 2022²,

arrête:

I

Le code des obligations³ est modifié comme suit:

Art. 262

K. Sous-location ¹ Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit du bailleur.

² À moins que les parties en aient convenu autrement par écrit, le locataire soumet au bailleur une demande écrite de sous-location qui contient:

- a. le nom du sous-locataire;
- b. les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location.

³ Pendant la durée de la sous-location, il informe le bailleur de tout changement concernant les indications exigées à l'al. 2.

⁴ Le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants:

- a. si le locataire refuse de communiquer les indications exigées aux al. 2 et 3;

¹ FF 2022 2081

² FF 2022 2622

³ RS 220

- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur;
- d. si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans.

⁵ Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'exploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

⁶ Lorsque le locataire sous-loue la chose sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur de tout changement conformément à l'al. 3, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours.

Art. 291

H. Sous-
affermage

¹ Le fermier peut sous-affermier ou sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. En cas de sous-location, le consentement doit être donné par écrit.

² Le fermier soumet au bailleur une demande écrite de sous-location qui contient:

- a. le nom du sous-locataire;
- b. les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location.

³ Pendant la durée de la sous-location, il informe le bailleur de tout changement concernant les indications exigées à l'al. 2.

⁴ Le bailleur peut notamment refuser son consentement à la sous-location de locaux qui font partie de la chose affermée dans les cas suivants:

- a. si le fermier refuse de communiquer les indications exigées aux al. 2 et 3;
- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs;
- d. si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans.

⁵ Le fermier est garant envers le bailleur que le sous-fermier ou le sous-locataire n'utilisera ou n'exploiera la chose que conformément au bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-fermier ou au sous-locataire à l'effet de les y obliger.

⁶ Lorsque le fermier sous-loue la chose sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur d'un changement conformément à l'al. 3, le bailleur peut, après

une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail à n'importe quel moment, moyennant un délai de congé de six mois.

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.