

*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 2022<sup>1</sup>,  
vu l'avis du Conseil fédéral du 19 octobre 2022<sup>2</sup>,  
*arrête:*

I

Le code des obligations<sup>3</sup> est modifié comme suit:

#### *Art. 262*

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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;

<sup>1</sup> FF 2022 2081

<sup>2</sup> FF 2022 2622

<sup>3</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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

<sup>1</sup> Le fermier peut sous-affermer 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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

<sup>1</sup> La présente loi est sujette au référendum.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.