

15.455 - Initiative parlementaire. Empêcher les sous-locations abusives (déposée par le conseiller national Hans Egloff le 18.06.2015)

1. Enjeux

Le Conseil national a accepté, le 7 mars 2023, un projet de mise en œuvre de l'initiative 15.455. Celle-ci vise à mieux cadrer la sous-location, la raison d'être de la sous-location étant de permettre le transfert temporaire de l'usage d'un logement pour qu'un locataire puisse retrouver son appartement par exemple après un séjour à l'étranger.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'entrer en matière sur le projet puis de modifier le projet dans le sens des trois propositions ci-dessous.

3. Motifs

I. L'article 262, alinéa 4, lettre d, du Code des obligations (CO) introduit un nouveau motif de refus, ce que la FRI et l'USPI Suisse saluent. En revanche, telle que formulée, la disposition manque de clarté et risque de provoquer des controverses.

Sur le plan formel, il convient de distinguer les contrats de durée déterminée et de durée indéterminée d'une part et, d'autre part, la sous-location qui concerne l'entier d'une chose et celle qui ne porte que sur une partie d'une chose.

Sur le plan matériel, le bailleur doit pouvoir refuser de donner son consentement si le contrat de sous-location porte sur l'entier d'une chose et qu'il est conclu pour une durée indéterminée ou pour une durée déterminée supérieure à deux ans. La formulation suivante irait dans ce sens :

d. si le contrat de sous-location concerne l'entier de la chose et qu'il est conclu pour une durée indéterminée ou pour une durée déterminée supérieur à deux ans.

II. S'agissant de l'article 262, alinéa 6 du CO, il introduit un nouveau motif de résiliation extraordinaire du contrat de bail. La FRI et l'USPI Suisse y sont favorables. Dans un souci de clarté, il faudrait toutefois préciser que le contrat peut être résilié moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

III. Simultanément, l'article 262, alinéa 6 du CO introduit une notion nouvelle, la « protestation écrite restée sans effet », sans en définir la portée. Est-ce qu'une protestation écrite ayant fait l'objet d'un accusé de réception devra être considérée comme étant restée sans effet ou non ? Quel contenu faudra-t-il donner à la protestation ? Etc.