



Prise de position

15.455 - Initiative parlementaire

Empêcher les sous-locations abusives

(déposée le 18 juin 2015 au Conseil national par le conseiller national Hans Egloff)

1. Enjeux

L'initiative vise à modifier et à compléter l'article 262 CO consacré à la sous-location afin de clarifier les obligations du locataire.

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

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent l'initiative parlementaire.

3. Motifs

L'objectif de cette initiative est de lutter contre les situations de sous-locations abusives qui placent le propriétaire devant le fait accompli, sans qu'il ait eu l'occasion de se prononcer.

Tout d'abord, l'initiative prévoit que l'accord du propriétaire devra être donné par écrit. Elle reprend ainsi le libellé du contrat-cadre romand jouissant de la force obligatoire en Suisse romande.

Deuxièmement, l'initiative prévoit l'obligation pour le locataire de déposer une demande écrite, assortie de renseignements spécifiques permettant au propriétaire de se prononcer en toute connaissance de cause. Cependant, afin de préserver la liberté contractuelle et de ne pas rigidifier davantage le droit du bail, les parties doivent pouvoir renoncer à la forme écrite et autoriser préalablement la sous-location.

Troisièmement, l'initiative propose de compléter la liste des conditions qui permettent au propriétaire de refuser la sous-location. Il s'agit du cas où le contrat de bail de sous-location est conclu pour une durée supérieure à deux ans. La jurisprudence actuelle indique que seuls les contrats de sous-location de durée indéterminée, portant sur l'entier des locaux, peuvent être refusés par le propriétaire. Cela pousse le locataire initial qui veut contourner cette règle à conclure un contrat de bail de durée déterminée portant sur une longue période. Cette situation n'est pas satisfaisante.

Enfin, l'initiative prévoit de permettre au propriétaire dont l'accord n'a pas été sollicité de mettre fin au contrat de façon extraordinaire lorsqu'une protestation écrite est restée sans effet.

Avec cette initiative parlementaire, les locataires désireux de quitter temporairement les locaux loués et d'y revenir à terme - dans les 2 ans - conservent pleinement leurs droits à la sous-location, moyennant l'accord du propriétaire. Quant aux motifs de refus, ils sont clairement identifiés :

- le locataire ne renseigne pas le propriétaire de façon complète et correcte ;
- le locataire se procure un revenu abusif au regard du loyer de base ;
- le locataire n'entend manifestement par réintégrer, à moyen terme, les locaux loués ;
- le locataire omet de signaler au propriétaire un changement significatif survenu durant la sous-location.

En résumé, sous réserve des remarques ci-dessus, il s'agit d'une proposition équilibrée, qui consacre le droit à la sous-location, tout en clarifiant la procédure d'autorisation, les cas de refus ainsi que les possibilités de résiliation du contrat de bail.