

23.3177 - Motion

Optimiser l'occupation des surfaces des logements locatifs. Permettre l'échange de logements par le transfert croisé de baux d'habitation

(motion déposée par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga le 15 mars 2023)

1. Enjeux

La motion vise à introduire une base légale pour permettre l'échange de logements par le biais du transfert croisé de baux d'habitation. Le texte de la motion est quasiment similaire à celui de l'initiative parlementaire 11.421 déposée par le conseiller national Carlo Sommaruga en 2011.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

3. Motifs

L'institution du transfert de bail est prévue en matière commerciale et se justifie pleinement dès lors qu'un locataire commercial peut avoir un intérêt prépondérant à transférer son bail à un tiers tout en lui cédant son commerce (mobilier, stock, installations diverses).

Vouloir instaurer le principe du transfert de bail en matière d'habitation n'a aucune justification, le locataire pouvant déjà, selon le droit en vigueur, se départir de ses obligations contractuelles par le biais de la restitution anticipée, voire, dans une moindre mesure, de la sous-location.

De surcroît, le motionnaire semble ignorer que le transfert de bail d'habitation est aujourd'hui possible aux conditions des articles 164 ss CO (cession de créance) et des articles 175 ss CO (reprise de dette). Ce transfert est un contrat sui generis - qui présuppose l'accord du bailleur - aux termes duquel il s'agit non seulement de transférer l'usage des locaux mais aussi l'ensemble de droits et obligations découlant du contrat.

La substitution de locataires proposée, à laquelle le bailleur ne pourrait s'opposer qu'en cas de justes motifs, est clairement contraire à la liberté contractuelle qui permet au bailleur de choisir son cocontractant, auquel il remet l'usage des locaux. La notion de justes motifs de refus est en outre très subjective et porte en elle le germe de nombreuses procédures judiciaires.

Enfin, puisque la motion suggère de « *poser les grades-fous de ces transferts croisés selon ce qui est pratiqué pour le transfert des locaux commerciaux* », on imagine mal un des locataires concernés par l'échange de locaux accepter d'être solidairement responsable du paiement du loyer de son ancien appartement pour une période maximale de deux ans.