



COMMUNIQUE DE PRESSE

Révision du droit du bail

Deux réformes ciblées et équitables

Les Chambres fédérales ont accepté le 29 septembre 2023 deux révisions raisonnables du droit du bail. Le premier projet a pour but d'alléger quelque peu la procédure applicable à un nouveau propriétaire venant d'acquérir un logement loué qui souhaite occuper lui-même ce logement ou le mettre à disposition de ses proches. La deuxième révision vise à mieux encadrer la sous-location pour éviter d'éventuels abus. A la suite de l'aboutissement du double référendum lancé par l'Asloca, la Fédération romande immobilière (FRI) s'engagera pour ces deux objets en vue du scrutin populaire.

Les deux réformes sur lesquelles le peuple suisse sera amené à se prononcer sont équitables. Loin de constituer une « attaque contre les locataires », elles ne visent en rien à « augmenter les loyers ». Elles se contentent de clarifier des notions déjà existantes en droit actuel. D'entente avec ses partenaires, la FRI s'engagera en faveur de ces deux objets en vue de la votation populaire.

Seuls les nouveaux propriétaires d'un logement sont concernés

Aujourd'hui, lorsqu'un propriétaire achète un logement loué en vue de l'occuper lui-même, il doit commencer par prouver l'existence d'un besoin urgent pour pouvoir résilier le contrat de bail de façon extraordinaire. Le locataire en place peut alors contester la résiliation s'il le souhaite. Si la résiliation est validée, il peut encore réclamer une prolongation du contrat de bail jusqu'à quatre ans. Est-ce vraiment équitable de faire attendre quatre ans un propriétaire qui souhaite s'installer dans le logement qu'il vient d'acquérir ? A noter que la réforme prévoit uniquement de remplacer la preuve d'un besoin urgent par celle d'un besoin important et actuel établi sur la base d'une évaluation objective. Le reste demeure inchangé.

Le but social de la sous-location est pleinement maintenu

L'autre réforme prévoit de permettre au bailleur, s'il le souhaite, de refuser la sous-location si celle-ci dépasse deux ans. Elle précise aussi que le locataire doit indiquer au bailleur par écrit les conditions de la sous-location, notamment l'usage qui sera fait de l'objet sous-loué, le loyer payé par le sous-locataire et la durée de la sous-location. Rappelons que le but de nature sociale de la sous-location consiste à permettre à un locataire qui doit, par exemple, partir temporairement à l'étranger de pouvoir récupérer son logement à son retour. Or, si un locataire renonce à habiter le logement qu'il loue pendant plus de deux ans, on peut douter qu'il ait une réelle volonté de le récupérer. Il est donc sensé, dans un tel cas, de mettre le logement à la disposition d'un autre locataire, en particulier au vu de la pénurie qui sévit sur le marché du logement dans certaines régions de notre pays.