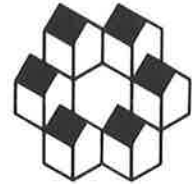




FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Granges

Lausanne, le 6 décembre 2021 OF/cd

Consultation publique relative à la mise en œuvre des initiatives parlementaires

- **15.455 Egloff. Empêcher les sous-locations abusives**
- **16.458 Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles**
- **16.459 Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique**
- **18.475 (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure**

Madame, Monsieur,

La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant la mise en œuvre dans trois projets d'acte des quatre initiatives parlementaires mentionnées en titre. Nous l'en remercions vivement.

1. Principales déterminations de la FRI

- La FRI salue et soutient la volonté de la CAJ-N d'empêcher la mise en œuvre des initiatives parlementaires mentionnées en titre dès lors que le Parlement leur a donné suite il y a plusieurs années déjà lors de la première phase d'examen.
- La FRI soutient la mise en œuvre de ces initiatives parlementaires dans trois projets d'acte distincts. Elle rappelle que le Conseil national a refusé à deux reprises, dans un passé récent, des motions demandant une révision globale du droit du bail (rejet de la motion 18.4104 le 20 juin 2019 et de la motion 20.3922 le 1^{er} juin 2021), considérant que c'est au travers de réformes ponctuelles et ciblées que l'on pouvait adapter le droit du bail aux besoins d'aujourd'hui.

En outre, il n'y a aucun lien matériel entre la notification d'une majoration de loyer découlant d'une convention portant sur des loyers échelonnés, la résiliation du contrat de bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches, la sous-location, etc.

- La FRI se permet d'inviter la CAJ-N à ne pas tarder à procéder à la mise en œuvre des autres initiatives parlementaires relatives au droit du bail auxquelles le Parlement a d'ores et déjà donné suite lors de la première phase d'examen. Il s'agit en particulier des initiatives 16.451 (Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité) et 17.493 (Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante).
- Sur le fond, sous réserve des appréciations politiques et juridiques figurant ci-dessous, la FRI soutient la réforme concernant la sous-location, celle qui vise à autoriser, dans certains cas, la signature reproduite par un moyen mécanique ainsi que celle relative à la résiliation du contrat de bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches.
- En revanche, la FRI s'oppose à la réforme telle que proposée concernant la notification des majorations de loyer prévues dans une convention portant sur des loyers échelonnés.

2. Appréciations politiques et juridiques

2.1. Sous-location (projet 1)

I. - En général

La FRI soutient l'approche générale proposée par la majorité de la CAJ-N.

II. - Article 262, alinéa 4, lettre d

S'agissant de l'article 262, alinéa 4, lettre d, il introduit un nouveau motif de refus, ce que nous saluons. En revanche, telle que formulée, la disposition manque de clarté et risque de provoquer des controverses. Les commentaires qui figurent à la page 30 du rapport explicatif n'apportent guère d'éclairages utiles.

Sur le plan formel, nous estimons qu'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, nous considérons que 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.

Nous proposons dès lors la formulation suivante :

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 supérieure à deux ans.

III. - Article 262, alinéa 6

S'agissant de l'article 262, alinéa 6, il introduit un nouveau motif de résiliation extraordinaire du contrat de bail. Nous y sommes très favorables. Dans un souci de clarté, nous proposons toutefois que le contrat puisse être résilié moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Simultanément, l'article 262, alinéa 6, 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.

Nous proposons à la CAJ-N de clarifier la question en s'inspirant de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral en la matière¹ que nous prenons la liberté de résumer comme suit :

A. Si le locataire sous-loue malgré un refus justifié du bailleur :

- Le bailleur peut résilier le contrat de bail de manière ordinaire. La résiliation sera annulable seulement si le locataire prouve que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, notamment du fait qu'il veut réintégrer lui-même l'objet dans un futur proche.
- Le bailleur peut également notifier une résiliation extraordinaire à la condition d'avoir, en vain, préalablement sommé par écrit le locataire de mettre fin à la sous-location.

B. Si le locataire sous-loue sans en avoir demandé l'autorisation au bailleur et que celui-ci apprend l'existence d'une sous-location :

- Si le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location, il s'expose à une résiliation ordinaire ou extraordinaire du contrat de bail. Dans ce dernier cas, le bailleur doit avoir, en vain, préalablement sommé par écrit le locataire de mettre fin à la sous-location et de réintégrer les locaux.
- Si le locataire transmet les conditions de la sous-location au bailleur et que celui-ci ne dispose pas d'un juste motif de refus, il doit, en principe, ratifier a posteriori la sous-location en question.
- Si le locataire transmet les conditions de la sous-location au bailleur et que celui-ci dispose d'un juste motif de refus, le locataire s'expose à une résiliation ordinaire ou extraordinaire du bail.

¹ Voir à ce sujet « Le droit du bail en 400 questions », édité par Propriétaires Services SA, une entité de la Chambre vaudoise immobilière, 2021, pages 137 et suivantes.

Dans ce dernier cas, le bailleur doit avoir, en vain, préalablement sommé par écrit le locataire de mettre fin à la sous-location et de réintégrer les locaux.

2.2. Règles de forme (projet 2)

Concernant la question de la reproduction d'une signature par un moyen mécanique, nous soutenons sans réserve l'adjonction de l'alinéa 4 tel que proposé à l'article 269d du Code des obligations.

En revanche, s'agissant de la notification d'une majoration de loyer découlant d'une convention portant sur des loyers échelonnés, nous nous opposons à l'adjonction d'un alinéa 5 à l'article 269d du Code des obligations, à tout le moins sous la forme proposée.

Bien que l'article 19, alinéa 2, de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) indique que, lorsqu'une hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur, cette exigence de communication préalable a été considérée par le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 1^{er} novembre 2019², comme allant au-delà du texte légal. En effet, l'article 269c du Code des obligations, qui porte sur les loyers échelonnés, ne prévoit aucune obligation de communication préalable des majorations de loyer.

Or, au travers de l'alinéa 5 proposé, on réintroduirait une exigence de communication préalable alors que la récente jurisprudence du Tribunal fédéral ne l'impose pas. Certes, cette communication préalable se ferait sous la forme écrite (et non plus sur une formule officielle ou au travers d'une copie de la convention). Il n'en demeure pas moins que la communication préalable redeviendrait obligatoire alors que le Tribunal fédéral n'impose pas une telle obligation.

Nous vous soumettons dès lors les propositions suivantes :

- A titre principal, nous proposons de renoncer purement et simplement à ajouter un alinéa 5 à l'article 269d du Code des obligations.
- A titre subsidiaire, nous proposons de formuler l'alinéa 5 de la manière suivante :

⁵Les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'article 269c ne sont soumises à aucune exigence de communication préalable.

- Par ailleurs, nous nous autorisons à suggérer au Conseil fédéral de supprimer dès que possible l'allusion à une obligation de communication préalable des majorations de loyer en cas de loyers échelonnés actuellement encore mentionnée dans l'OBLF, conformément à l'injonction du Tribunal fédéral.

² ATF 4A_124/2019, consid. 9

2.3. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches (projet 3)

Nous soutenons l'approche proposée par la majorité de la CAJ-N.

Nous sommes très favorables à ce que l'on remplace « le besoin urgent » par « un besoin important et actuel ».

Nous proposons en revanche de biffer la référence à une évaluation objective. Cette notion n'apporte aucun critère additionnel utile au juge en vue de déterminer s'il existe ou non un besoin important et actuel. En revanche, elle provoquera des controverses dans la doctrine juridique. Car comment distinguer une évaluation objective d'une évaluation subjective ? En réalité, l'existence d'un besoin important et actuel dépendra des différents cas d'espèce, et il convient de laisser le soin au juge de trancher chaque cas particulier.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous restons à votre entière disposition en cas de questions ou de remarques et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé également en format pdf et en format word à :

recht@bwo.admin.ch