



Projet 1

Code des obligations (CO; droit du bail: sous-location)

Avant-projet

Modification du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national du ...¹,

vu l'avis du Conseil fédéral du ...²,

arrête:

Minorité (Brenzikofer, Arslan, Brélaz, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Schlatter)

Ne pas entrer en matière (rejet au vote sur l'ensemble)

I

Le code des obligations³ est modifié comme suit:

Art. 262

K. Sous-location ¹ Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit du bailleur.

² À moins que les parties en aient convenu autrement par écrit, le locataire soumet au bailleur une demande écrite de sous-location qui contient:

- a. les noms des sous-locataires;
- b. les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location.

³ Pendant la durée de la sous-location, il informe le bailleur de tout changement concernant les indications exigées à l'al. 2.

RS

¹ FF 2021

² FF 2021

³ RS 220

- ⁴ Le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants:
- a. si le locataire refuse de communiquer les indications exigées aux al. 2 et 3;
 - b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
 - c. si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur;
 - d. si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans.

Minorité I (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)

- ⁴ Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les cas suivants:
- d. si, en cas de sous-location de l'entier du logement, il est manifeste que le locataire ne réintègrera pas le logement.

Minorité II (Vogt, Bregy, Geissbühler, Kamerzin, Reimann Lukas, Schwander, Steinemann, Tuena)

⁴ *biffer*

⁵ Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

⁶ Lorsque le locataire sous-loue la chose sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur de tout changement conformément à l'al. 3, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours.

Minorité III (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)

⁶ Lorsque le locataire sous-loue la chose en donnant de fausses indications ou que le locataire refuse de donner suite aux demandes d'informations du bailleur, ou qu'en cours de sous-location, l'une des conditions prévues à l'alinéa 4 est réalisée, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Art. 291

H. Sous-
affermage

¹ Le fermier peut sous-affermier ou sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. En cas de sous-location, le consentement doit être donné par écrit.

² Le fermier soumet au bailleur une demande écrite de sous-location qui contient:

- a. les noms des sous-locataires;
- b. les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location.

³ Pendant la durée de la sous-location, il informe le bailleur de tout changement concernant les indications exigées à l'al. 2.

⁴ Le bailleur peut notamment refuser son consentement à la sous-location de locaux qui font partie de la chose affermée dans les cas suivants:

- a. si le fermier refuse de communiquer les indications exigées aux al. 2 et 3;
- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs;
- d. si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans.

Minorité I (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)

⁴ Le bailleur ne peut refuser son consentement à la sous-location de locaux qui font partie de la chose affermée que dans les cas suivants:

- d. *biffer*

Minorité II (Vogt, Bregy, Geissbühler, Kamerzin, Reimann Lukas, Schwander, Steinemann, Tuena)

⁴ *biffer*

⁵ Le fermier est garant envers le bailleur que le sous-fermier ou le sous-locataire n'utilisera ou n'exploitera la chose que conformément au bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-fermier ou au sous-locataire à l'effet de les y obliger.

⁶ Lorsque le fermier sous-loue la chose sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur d'un changement conformément à l'al. 3, le bailleur peut, après une protestation écrite resté sans effet, résilier le bail à n'importe quel moment, moyennant un délai de congé de six mois.

Minorité III (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)

⁶ Lorsque le fermier sous-loue la chose en donnant de fausses indications ou que le fermier refuse de donner suite aux demandes d'informations du bailleur, ou qu'en cours de sous-location, l'une des conditions prévues à l'alinéa 4 est réalisée, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de six mois pour la fin d'un mois.

Minorité IV (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)

Art. 29I

biffer

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.