



15.455 Initiative parlementaire

Empêcher les sous-locations abusives

Déposé par: Egloff Hans
Groupe de l'Union démocratique du Centre
Union Démocratique du Centre



Date de dépôt: 18.06.2015
Déposé au: Conseil national
Etat des délibérations: Liquidé

Texte déposé

Me fondant sur les articles 160 alinéa 1 de la Constitution et 107 de la loi sur le Parlement, je dépose l'initiative parlementaire suivante :

L'article 262 CO sera modifié et complété comme suit :

Art. 262

Al. 1

Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Al. 2

Le locataire doit soumettre une demande écrite de sous-location au bailleur ; la demande contient :

Let. a

le nom du sous-locataire ;

Let. b

les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer de la sous-location et la durée du contrat.

Le locataire doit informer le bailleur de tout changement concernant ces données survenu pendant la durée de la sous-location.

Al. 3

Le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants :

Let. a

le locataire refuse de lui communiquer les conditions visées à l'alinéa 2 ;

Let. b

les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ;

Let. c

la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs ;

Let. d

la durée prévue pour la sous-location dépasse deux ans.

Al. 4

Reprend sans changement l'alinéa 3 en vigueur

Al. 5

Lorsque le locataire sous-loue tout ou partie de l'objet sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur d'un changement (al. 2), le bailleur peut, après



protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours.

Développement

Le droit de bail en vigueur ne permet certes la sous-location qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement qu'à certaines conditions (art. 262 al. 2 CO). Il arrive souvent, surtout dans les villes, que des logements anciens à loyer avantageux soient sous-loués à des prix qui dépassent largement le montant payé par le locataire principal, qui empêche la différence. Pour augmenter encore ce revenu illégitime, des locataires principaux sous-louent parfois des logements chambre par chambre et soutirent ainsi des montants exorbitants à plusieurs sous-locataires individuels. Le locataire principal ne se donne même pas la peine d'informer le bailleur ou de demander son consentement. De nombreux bailleurs n'ont de ce fait aucune idée de qui habite les immeubles dont ils sont propriétaires ou en fait usage.

La raison d'être de la sous-location est de permettre le transfert temporaire de l'usage d'un logement, pour qu'un locataire puisse par exemple retrouver son appartement après un séjour à l'étranger. Les tribunaux accordent donc au bailleur le droit de refuser son consentement à une sous-location lorsque le locataire n'a pas l'intention de revenir, après un certain temps, faire usage lui-même de l'objet loué. Le bailleur peut même sanctionner une sous-location ad aeternam par un congé. Malheureusement, la pratique montre que la simple déclaration du locataire affirmant qu'il entend refaire personnellement usage, dans quelque temps, de l'objet loué suffit à inverser le fardeau de la preuve. Dans ces cas-là, en effet, c'est au bailleur qu'il incombe de démontrer que le locataire n'a pas l'intention de revenir, une preuve bien difficile à fournir. Le droit en vigueur est donc non seulement impraticable ; il protège également un contournement de la volonté du législateur.

Pour empêcher à l'avenir ces abus, il faut que le bailleur puisse effectivement imposer une sanction efficace en cas de sous-location sans son consentement ou pour laquelle son consentement aura été obtenu de mauvaise foi. À cet effet, la loi doit fixer clairement les conditions auxquelles le consentement à la sous-location doit être accordé et prévoir un droit de résiliation extraordinaire en faveur du bailleur en cas d'infraction commise par le locataire.

Rapports de commission

[05.02.2021 - Commission des affaires juridiques du Conseil national](#)

[25.01.2019 - Commission des affaires juridiques du Conseil national](#)

[03.02.2017 - Commission des affaires juridiques du Conseil national](#)

Rapport et projet de la commission

[19.10.2022 - Avis du Conseil fédéral \(FF 2022 2622\)](#)

[18.08.2022 - Rapport \(FF 2022 2081\)](#)

Documents des Conseils

[Propositions, dépliants](#)



Chronologie

12.05.2016	Commission des affaires juridiques CN Donner suite (conseil prioritaire)
30.08.2016	Commission des affaires juridiques CE Ne pas donner suite
13.03.2017	Conseil national Donné suite
25.04.2017	Commission des affaires juridiques CE Adhésion
22.03.2019	Conseil national Prolongation de délai
22.03.2019	Conseil national Jusqu'à la session de printemps 2021.
19.03.2021	Conseil national Prolongation de délai
19.03.2021	Conseil national Jusqu'à la session de printemps 2023.

Projet 1

Code des obligations (Droit du bail: sous-location)

FF 2022 2082

07.03.2023	Conseil national	Décision conforme au projet
18.09.2023	Conseil des Etats	Adhésion
29.09.2023	Conseil des Etats	Adoption (vote final)
29.09.2023	Conseil national	Adoption (vote final)

Etat des délibérations: Liquidé

Rapport: FF 2022 2081

Avis du Conseil fédéral: FF 2022 2622

Texte soumis au vote final: FF 2023 2288

Délai référendaire: 18.01.2024

Compétences

Commissions chargées de l'examen

Commission des affaires juridiques CE (CAJ-CE)

Commission des affaires juridiques CN (CAJ-CN)

Autorité compétente

Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)

Parlement (Parl)

Informations complémentaires

Catégorie de traitement

IV





Conseil prioritaire

Conseil national

Cosignataires (14)

Aeschi Thomas, Chevalley Isabelle, Fehr Hans, Gasser Josias F., Gmür Alois, Gössi Petra, Herzog Verena, Hess Lorenz, Hurter Thomas, Knecht Hansjörg, Schibli Ernst, Stahl Jürg, Umbricht Pieren Nadja, Vitali Albert

Liens

Informations complémentaires

[Bulletin officiel](#) | [Votes CN](#)

Lien vers des informations complémentaires

[Consultation](#)

