

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6

2540 Granges

Paudex, le 3 novembre 2021
FD

Mise en œuvre des initiatives parlementaires relatives au droit du bail – mise en consultation

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Remarques générales

Ce projet de révision en matière de droit du bail, composé de trois projets d'acte séparés, fait suite à l'adoption de quatre initiatives parlementaires qui concernent la sous-location, les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, et enfin la question de la résiliation du bail en raison du besoin du bailleur ou de ses proches.

S'agissant du projet concernant la sous-location, il vise à lutter contre les abus en matière de sous-location qui conduisent notamment à mettre le bailleur devant le fait accompli sans qu'il ait pu vérifier si les conditions de la sous-location sont remplies et retirent des logements du marché de la location, alors que certains cantons sont toujours en pénurie de logements. En outre, il reprend l'exigence du consentement écrit préalable du bailleur prévue à l'article 8 du contrat-cadre romand en matière de bail à loyer ainsi qu'à l'article 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) qui a force obligatoire.

Quant au projet concernant les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, il vise à alléger le processus administratif, sans porter atteinte aux droits des locataires. Par ailleurs, il prend en compte la jurisprudence du Tribunal fédéral qui relève que l'usage de la formule officielle n'a pas lieu d'être pour la communication des majorations de loyer prévues dans le cadre d'un contrat de bail à loyers échelonnés.

Enfin, concernant le projet portant sur la question de la résiliation du bail en raison du besoin du nouveau bailleur ou de ses proches, il tend en particulier à un rééquilibrage des intérêts en présence dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé et de la prolongation du bail. En outre, le bailleur précédent continuera de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire devait résilier le contrat de bail plus tôt que ne le permettrait le bail (art. 261 al. 3 CO).

Ces modifications proposées luttent contre des situations d'abus, allègent le processus administratif, adaptent le droit à la jurisprudence du Tribunal fédéral, rééquilibrent les intérêts à prendre en compte notamment dans le cadre d'une prolongation de bail, de sorte que le Centre Patronal soutient ces projets et rejette les propositions des minorités.

2. Remarques particulières

A. Projet 1 – Droit du bail, sous-location

Article 262 CO : L'alinéa 1 exige le consentement écrit préalable du bailleur s'agissant de la sous-location. Cette exigence reprend l'exigence prévue aux articles actuels 8 du contrat-cadre romand en matière de bail et 22 al. 1^{er} RULV.

L'alinéa 2 prévoit l'obligation pour le locataire de déposer une demande écrite qui contient tous les renseignements nécessaires et utiles afin que le propriétaire puisse se prononcer en toute connaissance de cause. En outre, afin de préserver la liberté contractuelle et de ne pas rigidifier davantage le droit du bail, les parties peuvent renoncer à cette demande écrite.

Les cas de refus à la sous-location prévus aux lettres a) à c) de l'alinéa 4 correspondent aux cas de refus du droit actuel. Quant au nouveau cas prévu à la lettre d), soit si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans, il concrétise la jurisprudence. En effet, si le locataire n'a plus l'intention de réintégrer les locaux loués, les conditions de la sous-location ne sont plus remplies. Tel sera donc le cas si la durée de la sous-location prévue dépasse deux ans. La notion temporelle est claire et précise, contrairement à la proposition de la minorité I. Le fait que cette liste des cas de refus ne soit qu'exemplative permet de tenir compte, dans l'application du droit, des développements difficiles à anticiper aujourd'hui.

Enfin, cette disposition prévoit un nouvel alinéa 6 s'agissant des motifs de résiliation extraordinaire en droit du bail. Contrairement à la minorité III, le fait de ne pas requérir le consentement préalable écrit du bailleur doit être un motif de résiliation extraordinaire. Cet alinéa permettra de lutter efficacement contre les abus et aura aussi un effet dissuasif. Par ailleurs, le fait de prévoir une protestation écrite préalable permet au locataire de rétablir la conformité au droit.

Le Centre Patronal soutient donc cette disposition et rejette les propositions des minorités I, II et III.

Article 291 CO : Cette disposition traite de la sous-location en matière de contrat de bail à ferme et contient les mêmes modifications que l'article 262 CO ci-dessus, de sorte que nous nous référons à nos remarques ci-dessus. Nous soutenons donc cette disposition et rejetons les propositions des minorités I, II, III et IV.

B. Projet 2 – Droit du bail – règles de forme

Article 269 al. 4 et 5 CO : L'alinéa 4 assouplit le processus administratif pour le bailleur dès lors qu'il pourra apposer une signature reproduite par un moyen mécanique sur la formule officielle s'agissant des communications portant sur une majoration de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, mais pas celles relatives au congé.

Une telle disposition apporte de la clarté, diminue la charge administrative et les droits du locataire ne sont pas affectés.

Quant à l'alinéa 5, il corrige à bon droit l'article 19 al. 2 OBLF qui prévoit l'usage de la formule officielle afin de communiquer les échelons au locataire, alors que, d'une part, les loyers échelonnés (à l'exception du loyer initial) ne peuvent pas être contestés (art. 270d CO). D'autre part, le Tribunal fédéral a relevé que l'article 19 al. 2 OBLF restreint indûment la liberté contractuelle et est contraire au droit fédéral. En effet, il se rapporte à l'article 269d CO qui prévoit l'usage de la formule officielle pour permettre au locataire de

contester une majoration de loyer par la voie d'une requête à l'autorité de conciliation. Aussi, la notification d'une formule officielle ne peut pas être exigée en relation avec les majorations périodiques d'un loyer échelonné.

Par ailleurs, il n'est pas admissible qu'un échelon de loyer, qui ne peut pas être contesté par le locataire, se voie frapper de nullité si le bailleur devait ne pas notifier ledit échelon par la voie de la formule officielle.

L'alinéa 5 apporte aussi de la clarté et allège la lourdeur administrative pour le bailleur, sans porter atteinte aux droits du locataire.

Le Centre Patronal soutient donc ce projet de modifications.

C. Projet 3 – Droit du bail – résiliation pour besoin propre

Articles 261 al. 2, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO : Ces dispositions prévoient de remplacer la notion actuelle de besoin urgent du nouveau propriétaire et ses proches parents ou alliés par celle du besoin important et actuel.

Ce changement d'approche est opportun de manière à permettre d'apporter un certain équilibre entre les intérêts en présence, que ce soit dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé ou de la prolongation du bail. D'un côté, le nouvel acquéreur pourra disposer un peu plus facilement de son logement ou de ses locaux commerciaux s'il démontre un besoin important et actuel, étant précisé que cela devra résulter d'une évaluation objective. D'un autre côté, ce besoin devra être avéré et démontré par le nouveau propriétaire et le bailleur précédent continue de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail.

Le Centre Patronal soutient donc ces modifications et rejette les propositions de la minorité.

3. Conclusions

Ces projets de modifications du droit du bail luttent contre les abus en matière de sous-location, allègent le processus administratif et rétablissent un certain équilibre entre les bailleurs et les locataires. Le Centre Patronal soutient donc ces modifications et rejette les propositions des minorités.

❖ ❖ ❖

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Doyat