



8 avril 2022

2022-01-20_Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung

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

Référence : BWO-574.1-2391/2/17/4



Table des matières

1	Contexte	4
1.1	Quatre initiatives parlementaires concernant le droit du bail	4
1.2	Travaux de la commission	4
2	Objet des projets mis en consultation	5
2.1	Introduction.....	5
2.2	Projet 1 (sous-location)	5
2.3	Projet 2 (règles de forme)	5
2.4	Projet 3 (résiliation pour besoin propre)	5
3	Procédure de consultation	5
4	Synthèse des résultats	6
4.1	Introduction.....	6
4.2	Appréciation générale de la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires et de la procédure adoptée	7
4.2.1	Avis sur les projets en général	7
4.2.2	Avis sur les propositions des minorités en général.....	8
4.2.3	Avis sur la procédure adoptée pour la révision	8
4.3	Synthèse des résultats concernant le projet 1 (sous-location)	9
4.3.1	Projet 1 dans son ensemble.....	9
4.3.2	Art. 262 CO (sous-location).....	11
4.3.3	Art. 291 CO (sous-affermage).....	15
4.4	Synthèse des résultats concernant le projet 2 (règles de forme)	17
4.4.1	Projet 2 dans son ensemble.....	17
4.4.2	Art. 269d, al 4, CO (signature en fac-similé).....	18
4.4.3	Art. 269d, al. 5, CO (loyers échelonnés).....	18
4.5	Synthèse des résultats concernant le projet 3 (résiliation pour besoin propre)	19
4.5.1	Projet 3 dans son ensemble.....	19
4.5.2	Art. 261, al. 2, CO (changement de propriétaire en raison de l'aliénation de la chose) et proposition de la minorité	19
4.5.3	Art. 271a, al. 3, let. a, CO (annulabilité du congé, congé donné par le bailleur) et proposition de la minorité	20
4.5.4	Art. 272, al. 2, let. d, CO (prolongation du bail, droit du locataire) et proposition de la minorité.....	20
5	Avis sur les projets dans le détail	21
5.1	Avis sur le projet 1 (sous-location) dans le détail.....	21
5.1.1	Art. 262 CO (sous-location).....	21
5.1.2	Art. 291 CO (sous-affermage).....	39
5.2	Avis sur le projet 2 (règles de forme) dans le détail.....	41
5.2.1	Art. 269d, al. 4 et 5, CO en général	41
5.2.2	Art. 269d, al 4, CO (signature en fac-similé).....	43
5.2.3	Art. 269d, al. 5, CO (loyers échelonnés).....	45
5.3	Avis sur le projet 3 (résiliation pour besoin propre) dans le détail	47
5.3.1	Art. 261, al. 2, CO, art. 271a, al. 3, let. a, CO et art. 272, al. 2, let. d, CO en général ...	47
5.3.2	Art. 261, al. 2, CO (aliénation de la chose) et proposition de la minorité.....	50
5.3.3	Art. 271a, al. 3, let. a, CO (congé donné par le bailleur) et proposition de la minorité ...	52
5.3.4	Art. 272, al. 2, let. d, CO (prolongation du bail) et proposition de la minorité	53

6	Annexe : Liste des participants à la consultation et avis reçus	55
----------	--	-----------

1 Contexte

1.1 Quatre initiatives parlementaires concernant le droit du bail

L'initiative parlementaire « Empêcher les sous-locations abusives » a été déposée le 18 juin 2015 par le conseiller national Hans Egloff (Groupe Union démocratique du centre, Union démocratique du centre UDC) dans le but de modifier et de compléter l'art. 262 du code des obligations (CO)¹. La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a décidé le 12 mai 2016 de donner suite à l'initiative parlementaire par 15 voix contre 10. Pour sa part, la Commission des affaires juridiques du Conseil des États (CAJ-E) a refusé le 30 août 2016, par 5 voix contre 4 et 1 abstention, de se rallier à son homologue. Dans son rapport écrit du 2 février 2017, la CAJ-N a choisi, par 12 voix contre 12, 1 abstention et la voix prépondérante du président, de ne pas donner suite à l'initiative. Une minorité de la CAJ-N a malgré tout proposé au plénum d'entrer en matière, ce que ce dernier a fait le 13 mars 2017 par 109 voix contre 77 et 2 abstentions. La CAJ-E en a fait de même le 25 avril 2017 par 6 voix contre 3 et 1 abstention, en vertu de quoi la CAJ-N a été chargée de présenter un projet dans un délai de deux ans. Dans son rapport écrit du 25 janvier 2019, la CAJ-N a demandé, sans qu'une contre-proposition soit formulée, de prolonger le délai de rédaction du projet d'acte jusqu'à la session de printemps 2021. Le 22 mars 2019, le Conseil national a accepté de repousser le délai de traitement du dossier jusqu'à la session de printemps 2021. Le 19 mars 2021, ce délai a été prolongé de deux années supplémentaires.

L'auteur de l'initiative parlementaire « Majoration échelonnée de loyer. Non aux formulaires inutiles » du 14 septembre 2016 est Karl Vogler (Groupe du Centre. Le Centre. PEV, Parti chrétien social d'Obwald). L'initiative demande de compléter l'art. 269d CO par un nouvel al. 4 prévoyant que la forme écrite suffit pour la communication des majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO. Le 19 octobre 2017, la CAJ-N a donné suite à l'initiative parlementaire, de même que la CAJ-E le 21 août 2018. Le 25 septembre 2020, le Conseil national a prolongé le délai de traitement de l'initiative parlementaire jusqu'à la session d'automne 2022.

Le conseiller national Olivier Feller (Groupe libéral-radical, PLR. Les Libéraux-Radicaux) a déposé le 15 septembre 2016 l'initiative parlementaire « Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique », par laquelle il demande que l'art. 269d CO soit complété par un quatrième alinéa précisant que, pour la notification d'une augmentation de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat, une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique est admise. Le 19 octobre 2017, la CAJ-N a donné suite à l'initiative parlementaire. La CAJ-E en a fait de même le 21 août 2018. Le 25 septembre 2020, le Conseil national a prolongé le délai de traitement de l'initiative parlementaire jusqu'à la session d'automne 2022.

Le 12 décembre 2018, le conseiller national Giovanni Merlini (Groupe libéral-radical, PLR. Les Libéraux-Radicaux) a déposé l'initiative parlementaire « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ». Après que l'auteur ne s'est pas représenté au Conseil national lors du renouvellement intégral du Parlement en automne 2019, la conseillère nationale Christa Markwalder (Groupe libéral-radical, PLR. Les Libéraux-Radicaux) a repris l'initiative parlementaire le 5 décembre 2019. Le 14 novembre 2019, la CAJ-N a donné suite à l'initiative parlementaire. La CAJ-E en a fait de même le 10 août 2020.

1.2 Travaux de la commission

La CAJ-N a entamé les travaux en vue de la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires lors de sa séance du 5 février 2021. Elle a alors décidé de les regrouper en une seule procédure comportant plusieurs projets d'acte. Étant donné que les initiatives parlementaires 16.458 (Vogler) et 16.459 (Feller) concernent le même article, proposition a été faite de les fondre en un seul projet d'acte. De la sorte, une seule procédure de consultation peut être organisée pour trois projets d'acte séparés. Dans sa séance du 24 juin 2021, la CAJ-N a mis au net les trois avant-projets et s'est déterminée comme suit lors des votes sur l'ensemble : elle a approuvé le projet 1 (sous-location) par 12 voix contre 9 et 2 abstentions, le projet 2 (règles de forme) par 13 voix contre 2 et 8 abstentions, et le projet 3 (résiliation pour besoin propre) par 13 voix contre 9. Le 20 août 2021, elle a donné son aval au rapport explicatif

¹ RS 220

et décidé d'ouvrir la procédure de consultation. La commission a été épaulée par l'Office fédéral du logement (OFL).

2 Objet des projets mis en consultation

2.1 Introduction

Les projets mis en consultation et le rapport explicatif portent sur les quatre initiatives parlementaires suivantes : « Empêcher les sous-locations abusives », « Majoration échelonnée de loyer. Non aux formulaires inutiles » et « Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique » et « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ». Les trois premières initiatives susmentionnées prévoient une révision du droit du bail dans le CO, tandis que la dernière vise en plus une modification du Code de procédure civile (CPC)². En raison de l'unité de matière, du stade de la procédure et d'un souci de simplification du processus législatif, les adaptations visées par ces quatre initiatives parlementaires ont fait l'objet d'une même procédure de consultation. Toutefois, trois avant-projets ont été élaborés, chacun avec le libellé adapté des articles à réviser et avec les avis des minorités sur certains alinéas ou sur les articles tels que conçus (projet 1 et projet 3).

2.2 Projet 1 (sous-location)

Le projet 1 prévoit une adaptation des art. 262 et 291 CO relatifs, respectivement, à la sous-location et au sous-affermage ; il présente également les propositions des minorités.

Une minorité propose de ne pas entrer en matière (rejet au vote sur l'ensemble). Par ailleurs, des avis minoritaires ont été exprimés sur les al. 4 et 6 de l'art. 262 CO.

Concernant l'art. 291 CO, des avis minoritaires ont été formulés au sujet des al. 4 et 6. Une des minorités demande sa suppression.

2.3 Projet 2 (règles de forme)

Le projet 2 propose d'ajouter deux alinéas à l'art. 269d CO, une proposition qui n'a pas suscité d'avis minoritaire.

2.4 Projet 3 (résiliation pour besoin propre)

Le projet 3 prévoit de modifier les art. 261, al. 2, 271a, al. 3, let. a, et 272, al. 2, let. d, CO. Une minorité souhaite ne pas entrer en matière (rejet au vote sur l'ensemble). Elle a opposé ses propres formulations à chacune des trois dispositions mentionnées.

3 Procédure de consultation

Le 6 septembre 2021, la CAJ-N a lancé la consultation relative aux avant-projets visant la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires 15.455 n. Iv. pa. Egloff « Empêcher les sous-locations abusives », 16.458 n. Iv. pa. Vogler « Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles », 16.459 n. Iv. pa. Feller « Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique », 18.475 n. Iv. pa. (Merlini) Markwalder « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ».

Les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, les associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, les associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national et d'autres organisations intéressées, notamment les associations des locataires et des propriétaires, ont été invités à se prononcer sur les trois avant-projets. L'ensemble du projet mis en consultation a également été publié sur le site Internet de la Confédération (www.fedlex.admin.ch).

² RS 272

La consultation a pris fin le 6 décembre 2021 et a donné lieu à 64 avis. Tous les cantons ont pris position hormis UR, SZ, VS et JU. BL a renoncé à prendre position sur le fond.

Cinq partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale ont également donné leur avis : il s'agit du Centre, du PLR. Les Libéraux-Radicaux (PLR), du Parti écologiste suisse (PES), de l'Union démocratique du centre (UDC) et du Parti socialiste suisse (PSS).

S'agissant des associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national, l'Association des communes suisses (ACS) et l'Union des villes suisses (UVS) ont toutes deux répondu.

Deux associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national, à savoir l'Union suisse des arts et métiers (usam) et l'Union syndicale suisse (USS), ont également donné leur avis. L'Union patronale suisse (UPS) a renoncé à prendre position sur le fond.

Au total, quatorze des autres organisations intéressées invitées se sont exprimées sur le fond : Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV), Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Fédération romande immobilière (FRI), Chambre genevoise immobilière (CGI), Association suisse de l'économie immobilière (SVIT), Association Immobilier Suisse (AIS), HabitatDurable, Coopératives d'habitation Suisse – Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (WBG Schweiz), Association suisse des locataires/Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (ASLOCA/MV), Associazione Svizzera Inquilini – Sezione delle Svizzera Italiana (ASI-SSI), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD), Association suisse des magistrats de l'ordre judiciaire (ASM) et la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP). LOGEMENT SUISSE – Association des coopératives de construction et l'Union des banques cantonales suisses (UBCS) ont renoncé à prendre position sur le fond.

Enfin, les seize organisations suivantes, qui n'avaient pas été officiellement invitées à participer à la consultation, ont pris position sur le projet : Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise), Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne), ASLOCA neuchâteloise, Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs), Association suisse des locataires, section vaudoise (ASLOCA Vaud), Centre Patronal (CP), Fédération des entreprises romandes (FER), GastroSuisse, Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt (MV BS), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg (MVDF), Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV BE), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau (MV RG Emmental-Oberaargau), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland (MV RG Thun-Oberland), Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV ZH), Fédération suisse des bourgeoisies et corporations (SVBK) et Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI).

4 Synthèse des résultats

4.1 Introduction

Le présent rapport livre une synthèse des résultats de la procédure de consultation. On se reportera au texte original des avis pour obtenir le détail des argumentations. Conformément à l'art. 9 de la loi sur la consultation³, le dossier envoyé en consultation ainsi que les avis exprimés par les participants à la consultation, et le rapport de résultats, sont accessibles au public⁴.

³ Loi fédérale sur la procédure de consultation du 18 mars 2005 (loi sur la consultation, LCo ; RS 172.061).

⁴ Les documents complets peuvent être consultés à l'adresse suivante : www.fedlex.admin.ch > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2021 > Parlement fédéral > Consultation 2021/91.

4.2 Appréciation générale de la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires et de la procédure adoptée

4.2.1 Avis sur les projets en général

Sur les 64 réponses reçues dans le cadre de la procédure de consultation, 60 se prononcent sur le contenu du projet. La consultation portait sur trois projets comprenant les décisions de la majorité de la CAJ-N et les propositions de plusieurs minorités de la CAJ-N concernant les projets 1 (sous-location) et 3 (résiliation pour besoin propre). Les participants à la consultation ne se sentent pas concernés dans la même mesure par tous les projets, raison pour laquelle une partie d'entre eux a expressément renoncé à prendre position sur certains projets. Par ailleurs, les différents éléments d'un même projet (quand il y en avait plusieurs) n'ont pas forcément suscité le même nombre de prises de position.

Les adaptations et compléments du CO présentés sont diversement appréciés. De nombreux avis contiennent des demandes et/ou des propositions de nouvelles formulations. Une partie des répondants ont le même point de vue sur les trois textes, alors que d'autres ont procédé à une appréciation différenciée selon le projet.

Une partie des participants à la consultation se sont exprimés globalement, sous forme de synthèse, sur la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires en général et les adaptations ou compléments du CO proposés. D'autres avis portent spécifiquement sur les différents projets. Au total, on dénombre treize avis favorables et sept avis favorables sur le fond ou soutenant, quant au principe, l'objectif visé par les projets. Dans une réponse, il est précisé que certains objectifs sont soutenus. Deux participants à la consultation ne sont que partiellement d'accord avec la mise en œuvre, et trois autres soutiennent une partie du contenu des projets et en rejettent une autre. Onze avis rejettent deux des projets et sont réticents quant au troisième ; deux avis rejettent sur le fond ou totalement les projets.

Sept cantons (ZH, NW, GL, AR, AI, AG, TG), une association faîtière de l'économie œuvrant au niveau national (usam), trois autres organisations intéressées (USPI, CGI, HabitatDurable) ainsi que deux participants qui n'avaient pas été officiellement conviés à donner leur avis (CP, SVBK) approuvent le projet. TG soutient les variantes présentées par la majorité.

Cinq cantons (LU, OW, SH, SG, TI) n'approuvent que le but visé ; un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (UDC) et un participant (FER) qui n'a pas été invité officiellement à s'exprimer soutiennent l'orientation générale et soulignent la nécessité d'une adaptation.

Les projets ont été en partie soutenus et en partie rejetés par deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PLR : approbation du projet 1 et du projet 2 pour ce qui concerne le fac-similé ; rejet du projet 3 et du projet 2 concernant les loyers échelonnés ; PES : approbation du projet 2 ; rejet des projets 1 et 3) et par une autre organisation intéressée (FRI : soutien au projet 1, au projet 2 concernant le fac-similé et au projet 3, rejet du projet 2 concernant les loyers échelonnés).

Un participant non officiellement convié à donner son avis (GastroSuisse) soutient certains objectifs de la révision.

Une autre organisation intéressée (HEV) et un participant à la consultation qui n'a pas été officiellement contacté (VZI) ne sont que partiellement d'accord avec la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires.

Trois autres organisations intéressées (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) et huit participants non contactés officiellement (ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) rejettent expressément les projets 1 et 3 et manifestent explicitement leur réticence au projet 2.

En revanche, les projets sont rejetés sur le fond par un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) et en bloc par une association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national (USS). Le PSS renvoie dans une note de bas de page aux propositions de non-entrée en matière concernant les projets 1 et 3. L'USS renvoie en outre à la prise de position de l'ASLOCA.

Pour un canton (NE), les projets n'ont pas donné lieu à des remarques particulières. Une autre organisation intéressée (ASM) s'est limitée aux aspects liés à l'application, dans la pratique du droit, des adaptations proposées, et s'est abstenue de prendre position sur la décision politique de renforcer en partie les droits des bailleurs.

Plusieurs participants évoquent la question de l'impact sur eux ou leurs membres des adaptations du CO proposées. Ils sont également plusieurs à faire référence à la pénurie actuelle de logements dans certains cantons ou régions. En ce qui concerne l'appréciation des projets, certains participants font une distinction entre les quatre initiatives parlementaires en tant que telles et leur mise en œuvre concrète à travers les trois projets soumis à la procédure de consultation. Ainsi, le soutien aux objectifs visés par les quatre initiatives parlementaires n'implique pas nécessairement l'approbation de tous les projets. En ce qui concerne la mise en œuvre, certains projets ou parties de projets sont rejetés.

Les avis favorables évoquent entre autres le renforcement du droit de la propriété, les projets permettant de lutter contre les abus, de simplifier certaines procédures et de réduire les lourdeurs bureaucratiques. On fait aussi valoir que des règles plus claires permettraient d'éviter certaines procédures et que la mise en œuvre des projets contribuerait à une meilleure sécurité juridique. Les participants à la consultation favorables ou plutôt favorables partent du principe que les projets tiennent compte des intérêts de toutes les parties contractantes et qu'ils restaurent l'équilibre entre elles.

Du côté des avis négatifs, on estime que les projets contiennent des durcissements au détriment des locataires. Un certain nombre de participants à la consultation font remarquer que, du point de vue structurel, les locataires sont la partie la plus faible. Ils sont d'avis que les projets soumettent la situation juridique des locataires et que les adaptations proposées accentuent encore le déséquilibre entre locataires et bailleurs.

4.2.2 Avis sur les propositions des minorités en général

D'une manière générale, rares sont les participants à la consultation à s'être exprimés explicitement sur les propositions minoritaires. Les avis sur ces propositions ont parfois été formulés en préambule ou en conclusion de la prise de position, et parfois lors de la discussion des différents articles. Le présent chapitre rend compte des avis exprimés sur les propositions minoritaires en général. Les commentaires sur les propositions minoritaires formulés en lien avec des dispositions concrètes sont présentés ci-après dans la synthèse des résultats relatifs aux différents articles.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PES) soutient les avis minoritaires concernant les projets 1 et 3.

Une association faîtière de l'économie œuvrant au niveau national (usam) rejette l'opinion des minorités selon laquelle les projets sont inutiles. En outre, deux autres organisations intéressées (USPI, CGI) et deux participants qui n'ont pas été contactés officiellement (CP, FER) rejettent les points de vue des minorités.

4.2.3 Avis sur la procédure adoptée pour la révision

Quatre participants à la consultation se sont exprimés favorablement quant au choix de mettre en consultation trois avant-projets dans le cadre d'une seule et même procédure : la démarche a été saluée par un canton (FR) ; un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PLR) estime tout à fait correct de regrouper la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires pour organiser une seule consultation et juge que cette procédure mérite d'être saluée ; deux organisations intéressées (FRI, HabitatDurable) soulignent l'échec d'autres projets de révision du droit du bail plus ambitieux et voient donc des avantages dans la volonté de procéder à des adaptations ponctuelles.

Compte tenu des autres interventions en suspens, la segmentation de la révision en plusieurs étapes ou en plusieurs projets d'acte a été critiquée dans quinze prises de position. Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PES), une association faîtière de l'économie œuvrant au niveau national (USS), trois autres organisations intéressées (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) et dix participants non officiellement invités (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) ont rejeté la procédure de révision du droit de bail adoptée.

Les avis favorables à la décision de la CAJ-N concernant la démarche suivie soulignent son efficacité, la vision globale cohérente qui en résulte préservant l'unité de la matière.

D'autres participants à la consultation rejettent la démarche de la CAJ-N, qu'ils qualifient d'incompréhensible : la subdivision en plusieurs projets rend plus difficile l'exercice des droits démocratiques et

notamment la possibilité d'organiser un référendum. La CAJ-N est invitée à respecter la procédure habituelle.

Une autre organisation intéressée (HabitatDurable) que le droit du bail nécessite une profonde réforme et que les projets mis en consultation n'abordent pas d'autres modifications qu'elle estime urgentes.

4.3 Synthèse des résultats concernant le projet 1 (sous-location)

4.3.1 Projet 1 dans son ensemble

4.3.1.1 Appréciation globale du projet 1

Les avis exprimés portent sur le projet 1 dans son ensemble ainsi que sur ses différents éléments, notamment l'art. 262, al. 1, 2, 4 et 6, CO. L'art. 262, al. 3 et 5, CO n'ont donné lieu qu'à peu de commentaires. Les participants ont été plus nombreux à se prononcer sur l'art. 262 CO (sous-location) que sur l'art. 291 CO (sous-affermage).

Onze cantons ont pris position de manière générale sur le projet 1 concernant la sous-location. Cinq d'entre eux (ZH, NW, FR, SG, TI) se déclarent d'accord sur le principe. Un canton (SG) craint que l'énumération non exhaustive des motifs de refus à l'art. 262, al. 4, CO, n'engendre une certaine insécurité juridique pour les personnes concernées. BE et BS approuvent dans une large mesure les modifications proposées, mais se montrent critiques envers l'art. 262, al. 4, CO, et se rallient à la proposition de la minorité I sur ce point. Deux autres cantons (ZG, SO) approuvent une partie des modifications proposées et, pour le reste, avancent d'autres solutions ou suggèrent de revoir la formulation. GR et VD rejettent les modifications ou compléments proposés aux art. 262 et 291 CO ; mais si une révision s'avérait inéluctable, GR pourrait éventuellement accepter la teneur de certains alinéas, à l'exception des art. 262, al. 4 et 291, al. 4, CO.

FR ne se rallie pas à l'avis des minorités ; AG rejette les propositions minoritaires I, II et III, et BS rejette fermement l'avis minoritaire II.

Quatre partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale se sont exprimés sur le projet 1 en général : le PLR et l'UDC soutiennent les révisions proposées, contrairement au PSS. Le PES rejette lui aussi le projet concernant la sous-location, mais soutient les propositions des minorités et plaide pour une non-entrée en matière, respectivement un rejet lors du vote sur l'ensemble du texte. Le PSS soutient les propositions minoritaires I, III et IV, tandis que Le Centre rejette les propositions minoritaires I et III, mais préfère la proposition II au texte de la majorité. L'UDC soutient les propositions minoritaires II.

Deux associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national, l'UVS et l'ACS, ont exprimé un avis global sur le projet 1. L'ACS soutient les modifications proposées, alors qu'une grande majorité des villes membres de l'UVS nourrissent des craintes. Elles-mêmes bailleuses de logements, elles jugent la législation actuelle suffisante pour lutter contre les cas de sous-location illicite et ne se sentent donc pas concernées par la révision proposée.

Les associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national sont elles aussi partagées. Le projet 1 est approuvé par l'usam, mais rejeté par l'USS.

Treize autres organisations intéressées se sont exprimées sur le projet 1 dans son ensemble ou sur les propositions minoritaires. Sept associations (HEV, CATEF, USPI, FRI, CGI, SVIT et AIS) saluent, du moins quant au principe, les modifications ou compléments du CO proposés. Des propositions d'adaptation ont été soumises. HabitatDurable approuve le texte mis en consultation, tout en faisant remarquer qu'il ne fait pas de distinction entre la sous-location du logement entier et la sous-location partielle. L'USPI rejette les avis des minorités I, II, III et IV. La HEV rejette les propositions minoritaires I ainsi que III, et préfère le texte de la majorité à celui de la minorité II. La CATEF rejette les opinions minoritaires I et II. La CGI se montre elle aussi critique à l'égard des propositions des minorités I et II. S'il fallait effectuer un choix entre les opinions minoritaires I et II, la CGI opterait pour la proposition de la minorité I. Par ailleurs, la CGI ne soutient pas la proposition de la minorité III. La SVIT rejette les textes minoritaires I, III et IV et estime que la proposition de la majorité de la commission est préférable à celle de la minorité II. L'AIS rejette également les opinions minoritaires I et III, et privilégie la proposition de la majorité par rapport à celle de la minorité II. WGB Schweiz rejette les propositions des minorités concernant l'al. 4, et la CAFD les propositions minoritaires I et III. WBG Schweiz fait re-

marquer que les modifications proposées ne résoudre pas le problème des sous-locations répétées de courte durée sur les plateformes de réservation en ligne. Le projet en tant que tel est rejeté par trois autres organisations intéressées (ASLOCA/MV, ASI-SSI et MVD), qui soutiennent néanmoins le point de vue de la minorité I concernant l'al. 4, let. d.

Trois autres organisations intéressées ont proposé de remanier l'avant-projet. HabitatDurable propose de différencier les règles de forme en cas de sous-location, selon qu'il y a cession totale ou partielle de l'usage à un tiers. WBG Schweiz demande de revoir le projet 1 pour y ajouter des règles efficaces concernant les sous-locations répétées de courte durée sur les plateformes de réservation en ligne, par exemple en les limitant à 30 jours par an. La CAFP souligne que la révision de la loi doit tenir compte du fait que la situation ne se pose pas dans les mêmes termes pour les baux commerciaux.

Sur les seize organisations intéressées qui n'ont pas été invitées officiellement à donner leur avis, quatre (CP, FER, SVBK, VZI) se montrent positives ou plutôt positives à l'égard du projet. Une association de branche (GastroSuisse) soutient les efforts visant à rendre le droit du bail plus efficace et à empêcher les sous-locations abusives, mais a l'impression que les adaptations proposées vont au-delà de l'objectif visé et détériorent fortement la position des locataires et des fermiers. En revanche, onze associations (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) rejettent le projet 1, tout en soutenant la proposition de la minorité I à propos de l'al. 4, let. d. GastroSuisse soutient en partie la proposition de la minorité I, alors que le CP rejette les propositions des minorités I, II, III et IV. La FER se montre également critique à l'égard des propositions des minorités I, II et III. Le SVBK soutient la proposition minoritaire III, mais rejette les propositions des minorités I et II relatives à l'art. 262, al. 4, CO ainsi que les propositions minoritaires I-III concernant l'art. 291, CO. Du côté de la VZI, les propositions de la minorité I et III sont rejetées. Selon l'association, la proposition de la majorité doit être privilégiée par rapport à celle de la minorité II.

Les avis favorables au projet 1 sur la sous-location soulignent que ce dernier crée des exigences claires en matière de sous-location. Les cas d'abus, notamment en lien avec la sous-location par le biais des plateformes internet, pourraient ainsi être évités. Les bailleurs auraient la possibilité de sanctionner efficacement certains abus, et la sous-location permanente serait découragée. Les bailleurs seraient mieux protégés et la sécurité juridique serait assurée. Une partie des répondants a l'impression que les objectifs visés par l'initiative parlementaire sont atteints.

Certains avis défavorables font valoir que la réglementation actuelle a fait ses preuves et qu'il n'y a pas lieu de la modifier. L'absence de distinction entre la sous-location de logements entiers et la sous-location de chambres individuelles, c'est-à-dire entre la sous-location complète ou partielle, est critiquée à plusieurs reprises, notamment sous l'angle des conséquences juridiques. Il est également rappelé que la sous-location, en particulier d'une chambre, peut être motivée par des raisons sociales et compréhensibles, liées par exemple à la situation personnelle du locataire. Plusieurs participants à la consultation voient dans le projet 1 un affaiblissement du droit fondamental à la sous-location. Des craintes sont également exprimées quant à l'expulsion de locataires fragiles financièrement. En ce qui concerne le sous-affermage de locaux commerciaux, on ne tient pas compte d'une pratique répandue. Plusieurs participants à la consultation estiment que le projet 1 constitue une atteinte à la liberté économique. Contrairement à une partie des avis favorables, les avis défavorables ne s'attendent pas à ce que la mise en œuvre du projet 1 permette de limiter la sous-location par le biais de plateformes comme Airbnb.

4.3.1.2 Adaptation de l'art. 291 CO (sous-affermage)

Cinq prises de position évoquent spécifiquement l'adaptation de l'art. 291 CO. Un avis préconise d'aligner l'art. 291 CO sur l'art. 262 CO en cas de modification de ce dernier. Deux autres prises de position saluent l'adaptation proposée, alors que deux autres se montrent critiques à cet égard.

Selon BS, l'art. 291 CO devrait en toute logique être adapté si l'art. 262 CO était modifié ; par contre, l'adaptation du seul art. 291 CO est rejetée. Un autre canton (GE) cite, en lien avec l'adaptation de l'art. 291 CO, un passage du rapport explicatif (p. 16 concernant le parallélisme entre la sous-location d'un objet affermé et la sous-location d'un objet loué). Une autre organisation intéressée (CATEF) salue l'adaptation de l'art. 291 CO dans le sillage de la modification de la réglementation concernant la sous-location. BE doute pour sa part de la nécessité de modifier l'art. 291 CO et se demande si les

problèmes que peuvent poser une sous-location surviennent aussi dans le cadre d'un affermage. Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) fait remarquer que la problématique est bien différente dans le cadre du droit du bail à ferme : la question de la sous-location de locaux commerciaux joue un rôle important dans le droit du bail à ferme et, à cet égard, la question des abus ne se pose pas de la même manière que pour les locaux d'habitation.

4.3.2 Art. 262 CO (sous-location)

4.3.2.1 Art. 262, al. 1, CO (sous-location)

Au total, 28 avis ont été exprimés sur l'art. 262, al. 1, CO. 19 participants s'y montrent favorables, un participant serait éventuellement prêt à accepter le texte proposé. Quatre réponses proposent un complément concernant le consentement écrit du bailleur. Deux prises de position se réfèrent à des dispositions concrètes de contrats-cadres de baux à loyer, qu'elles reprennent. Deux associations évoquent à la fois un avantage et un problème.

Sept cantons (BE, LU, ZG, FR, SO, AG, TI) saluent l'exigence du consentement écrit ou en acceptent du moins le principe. GE suggère d'introduire un délai de réponse du bailleur à la demande de sous-location. GR est disposé à éventuellement accepter l'al. 1 si cela doit s'avérer indispensable.

Trois partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (Le Centre, PLR, UDC) soutiennent l'exigence d'un consentement écrit du bailleur ou se montrent favorables à ce sujet.

Une association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (ACS) approuve l'exigence de la forme écrite.

Cinq autres organisations intéressées (HEV, SVIT, AIS, ASM, CAF) approuvent que le consentement doive prendre la forme écrite. De son côté, la CATEF propose, concernant le consentement écrit, d'en préciser le moment et, éventuellement, d'impartir un délai de réponse au bailleur. La CGI estime le consentement écrit nécessaire et propose qu'il doive être obtenu au préalable. Une autre organisation intéressée (HabitatDurable) est d'avis qu'un consentement écrit permet de clarifier la situation, mais qu'il ne résout pas le problème des sous-locations de courte durée sur les plateformes de réservation en ligne. Comme la CGI, HabitatDurable estime que le consentement préalable est une bonne solution. Pour WBG Schweiz, l'exigence du consentement écrit répond aux attentes des comités des coopératives d'habitation. Cependant, le consentement écrit ne permet pas à lui seul d'améliorer la situation en ce qui concerne les sous-locations répétées de courte durée sur les plateformes de réservation en ligne. L'USPI, quant à elle, fait remarquer qu'est ainsi reprise une exigence prévue à l'actuel art. 8 du contrat-cadre romand de baux à loyer et à l'art. 22, al. 1, des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV).

Trois participants qui n'ont pas été officiellement contactés (GastroSuisse, SVBK, VZI) saluent l'adaptation prévue, et un quatrième (FER) propose un complément précisant que le consentement écrit doit être demandé au préalable. Le CP, quant à lui, fait remarquer qu'est ainsi reprise une exigence prévue à l'actuel art. 8 du contrat-cadre romand de baux à loyer et à l'art. 22, al. 1, des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV).

4.3.2.2 Art. 262, al. 2, CO (sous-location)

Au total, 21 avis ont été exprimés sur l'art. 262, al. 2, CO. 19 participants approuvent le texte proposé ou y sont plutôt favorables, tandis qu'un participant s'oppose à la réglementation proposée. Un autre participant est éventuellement disposé à accepter cet alinéa.

Six cantons (OW, ZG, SO, AG, TI, GE) sont favorables ou plutôt favorables à la modification. Un canton (LU) émet certaines réserves quant à la formulation. Un autre (GR) est disposé à accepter l'alinéa si cela doit s'avérer indispensable.

Deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PLR, UDC) saluent l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location.

Cinq autres organisations intéressées (HEV, CATEF, USPI, SVIT, AIS) se montrent favorables à ce que la demande de sous-location soit écrite. Une sixième, la CGI, juge cette exigence logique et propose de la compléter.

Quatre participants qui n'ont pas été invités officiellement à s'exprimer (CP, GastroSuisse, SVBK, VZI) approuvent l'adaptation. Un cinquième (FER) propose un ajout.

4.3.2.3 Art. 262, al. 3, CO (sous-location)

Au total, onze avis ont été exprimés sur l'art. 262, al. 3, CO, dont neuf favorables et un contre ; un participant est éventuellement disposé à accepter cet alinéa.

Quatre cantons (ZG, AG, TI, GE) approuvent l'adaptation ou s'expriment favorablement à son sujet. GR est disposé à accepter l'alinéa si cela doit s'avérer indispensable. LU fait valoir que l'information devrait être obligatoirement écrite. TI suggère que le locataire devrait demander un nouveau consentement écrit au bailleur en cas de modification du contrat de sous-location.

Une autre organisation intéressée (SVIT) se félicite de cet ajout. La CGI salue les adaptations, mais juge un peu faibles les conséquences en cas de non-respect. La CATEF estime que l'alinéa devrait être revu et propose une nouvelle formulation.

Un participant non contacté officiellement (GastroSuisse) salue le complément.

4.3.2.4 Art. 262, al. 4, CO (sous-location)

4.3.2.4.1 Proposition de la majorité

Au total, 47 avis ont été exprimés sur l'art. 262, al. 4, CO. Une autre organisation intéressée (ASM), s'est abstenue de prendre position sur le fond quant aux aspects politiques et a rédigé son avis dans la seule perspective de l'application du droit. Elle a en outre proposé une modification de la formulation.

L'alinéa comporte deux nouveaux aspects, qui ont l'un comme l'autre suscité des réactions : d'une part, le fait que l'énumération des motifs de refus ne soit pas exhaustive, comme le signale le mot « notamment » et, d'autre part, l'introduction d'un nouveau motif de refus à la lettre d. (limite temporelle de deux ans). Ces deux éléments étant introduits dans un même alinéa, les chiffres mentionnés dans le présent sous-chapitre se rapportent à tous les avis sur l'al. 4. Les prises de position sont présentées ci-dessous en fonction de leur objet concret. À noter que certains participants à la consultation se sont exprimés sur les deux éléments, tandis que d'autres se sont focalisés sur un seul aspect.

Sept prises de position approuvent que l'énumération des motifs de refus ne soit pas exhaustive, alors que douze autres le critiquent. Un participant approuve l'élargissement des motifs de refus.

Quinze réponses sont favorables à la limitation de la sous-location dans le temps, une modification que critiquent 23 participants à la consultation. Un participant salue l'introduction d'un nouveau motif de refus, tout en jugeant la formulation peu claire. Un autre indique que la grande majorité des villes membres critique la limitation de la sous-location à deux ans, tandis que certaines villes membres voudraient au contraire encore durcir la disposition. Une prise de position propose de revoir la formulation de modifier la teneur de la let. d et de modifier la disposition relative à la limitation de la sous-location dans le temps. Un participant approuve la limitation de la durée de la sous-location à deux ans en cas de sous-location complète du bien. Un autre suggère qu'une durée de sous-location inférieure à un mois constitue un motif de refus.

Un canton (LU) est favorable à ce que la réglementation ne contienne pas de liste exhaustive des motifs de refus. Sept cantons (BE, SO, BS, SG, GR, VD, GE) s'opposent au fait que l'énumération des motifs de refus ne soit pas exhaustive ou émettent des critiques à ce sujet. SO suggère de s'en tenir à la formulation actuelle. GR accepterait éventuellement l'al. 4 s'il prenait la forme d'une liste négative exhaustive : un refus ne doit être possible que si l'une des raisons mentionnées aux lettres a à d de l'al. 4 est donnée.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (UDC) salue l'élargissement des motifs de refus. Le PES et le PSS s'opposent au caractère non exhaustif des motifs de refus.

Cinq autres organisations intéressées (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT) approuvent que la liste des motifs de refus ne soit pas exhaustive. Une autre organisation intéressée (ASM) formule une remarque critique à ce sujet.

Un participant qui n'a pas été invité officiellement à donner son avis (CP) approuve le caractère exemplatif de la liste présentant les motifs de refus. GastroSuisse et MV BS critiquent le fait que la liste ne soit pas exhaustive.

Trois cantons (ZH, SO, TI) sont favorables à la limitation de la sous-location dans le temps, tandis que cinq autres (BE, ZG, BS, VD, GE) la désapprouvent. TI relève toutefois que la limitation dans le temps pourrait s'avérer problématique dans le cas de locaux commerciaux. VD préfère la solution qu'il applique. GE suggère de différencier la sous-location du logement dans sa totalité et la sous-location partielle. ZG demande que le refus soit formulé par écrit. Il suggère par ailleurs de biffer l'al. 4, let. d ou, le cas échéant, de le limiter aux logements entiers.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PLR) est d'accord avec l'instauration d'une limitation de la sous-location à deux ans, tandis que deux autres (PES, PSS) s'y opposent.

Une association faîtière nationale des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (ACS) soutient la limitation de la sous-location à deux ans. Pour une grande majorité des villes membres de l'UVS, la durée mentionnée à l'art. 262, al. 4, let. d, CO, paraît trop courte. À l'inverse, certaines villes membres souhaiteraient un durcissement de la disposition.

Une association faîtière de l'économie œuvrant au niveau national (USS) critique le droit de refuser une sous-location de plus de deux ans.

Sept autres organisations intéressées (HEV, USPI, CGI, SVIT, AIS, WBG Schweiz, CAFP) approuvent la limitation de la sous-location à deux ans. La CATEF estime nécessaire d'introduire à la let. d un nouveau motif de refus concernant la différence entre l'usage prévu et l'objet du contrat, et de modifier la disposition relative à la limitation de la sous-location dans le temps – qui deviendrait ainsi la let. e. L'introduction d'un nouveau motif de refus est saluée par une autre organisation intéressée (FRI), qui juge toutefois peu claire sa formulation et en propose une nouvelle. HabitatDurable est favorable à la limitation de la durée de sous-location à deux ans en cas de sous-location du bien dans son intégralité.

Trois autres organisations intéressées (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) estiment que le délai de deux ans est trop court. Une autre organisation intéressée (ASM) estime que la réglementation proposée est trop rigide.

Deux participants non officiellement invités (CP, VZI) approuvent l'adaptation. La FER accueille favorablement cette modification et propose de la compléter. Un autre participant qui n'a pas été contacté officiellement (GastroSuisse) propose que le bailleur puisse refuser son accord si la durée de la sous-location est inférieure à un mois, et demande la suppression de l'art. 262, al. 4, let. d, CO du projet. Onze associations (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) jugent la limite de deux ans inadéquate.

4.3.2.4.2 Proposition de la minorité I

Au total, 38 participants se sont prononcés sur la proposition minoritaire I, 19 l'approuvant ou l'accueillant favorablement, et 17 la rejetant expressément ou la critiquant. Un participant renvoie, en ce qui concerne sa position sur la proposition minoritaire I, aux explications qu'il a déjà données. Un autre participant soutient partiellement la proposition minoritaire I.

Deux cantons (BE, BS) proposent de suivre la proposition minoritaire I. BS précise qu'elle privilégie ce texte s'il est donné suite au projet d'adaptation de l'art. 262 CO. LU renvoie, en ce qui concerne sa position sur la proposition minoritaire I, aux explications qu'il a déjà données concernant l'énumération non exhaustive des motifs de refus, qu'il qualifie de judicieuse. ZG s'oppose à la proposition minoritaire I et propose, si elle devait être retenue, de biffer l'art. 262, al. 4, let. d., CO. Trois cantons (AG, TI, GE) rejettent eux aussi la proposition minoritaire I ou en soulignent les inconvénients.

La proposition minoritaire I bénéficie du soutien de deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PES, PSS), tandis que Le Centre s'y oppose.

Trois autres organisations intéressées (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) prennent position en faveur de la proposition minoritaire I relative à l'al. 4, let. d. Concernant deux points précis, une autre organisation intéressée (ASM) préférerait la variante I proposée par la minorité au texte de la majorité. Huit autres organisations intéressées (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT, AIS, WBG Schweiz, CAFP) rejettent la proposition minoritaire I.

Onze participants non officiellement contactés (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) soutiennent la proposition

minoritaire I concernant l'al. 4, let. d. Quatre participants qui n'ont pas été invités officiellement à s'exprimer (CP, FER, SVBK, VZI) rejettent la proposition minoritaire I ou formulent des critiques à son égard. GastroSuisse soutient partiellement l'avis minoritaire I (pour ce qui est de l'énumération exhaustive des motifs de refus).

4.3.2.4.3 Proposition de la minorité II

Au total, 17 participants se sont prononcés sur la proposition minoritaire II. Un d'entre eux renvoie aux explications qu'il a déjà donné dans sa prise de position. Un participant préfère la proposition minoritaire II au texte de la majorité. Un participant à la consultation est favorable à la proposition minoritaire II, tandis que neuf autres la rejettent. Un participant à la consultation ne soutient pas la proposition minoritaire II et opterait, s'il fallait choisir, pour la proposition minoritaire I. Dans quatre avis, la proposition de la majorité est préférée à celle de la minorité II.

LU renvoie, s'agissant de sa position sur la proposition minoritaire II, aux explications qu'il a déjà données concernant le bien-fondé d'une énumération non exhaustive des motifs de refus. Trois cantons (BS, AG, TI) rejettent la proposition minoritaire II.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (Le Centre) accorderait sa préférence à l'avis de la minorité II s'il fallait choisir entre celui-ci et le texte proposé par la majorité. Un parti politique représenté dans l'Assemblée fédérale (UDC) soutient la proposition de la minorité II.

Trois autres organisations intéressées (HEV, SVIT, AIS) se rallient à la proposition de la majorité plutôt qu'à celle de la minorité II. Quatre autres organisations intéressées (CATEF, USPI, CGI, WBG Schweiz) rejettent la proposition minoritaire II. La CGI souligne qu'elle donnerait sa préférence à la proposition de la minorité I plutôt qu'à celle de la minorité II s'il fallait choisir entre les deux.

Trois participants qui n'ont pas été contactés officiellement (CP, FER, SVBK) rejettent la proposition minoritaire II ou la critiquent. La VZI préfère la proposition de la majorité à la proposition minoritaire II.

4.3.2.5 Art. 262, al. 5, CO (sous-location)

Quatre avis ont été formulés au sujet de l'art. 262, al. 5, CO : deux d'entre eux indiquent qu'il n'y a pas lieu de faire des remarques particulières ; le troisième est relativement critique, et le quatrième signale qu'il est éventuellement disposé à accepter cet alinéa.

Deux cantons (LU, ZG) soulignent la concordance avec l'actuel al. 3. ZG considère toutefois que l'adresse directe du bailleur au sous-locataire pose problème. GR est disposé à accepter l'alinéa si cela doit s'avérer indispensable.

Deux autres organisations intéressées (CATEF, CGI) n'ont pas de remarques particulières à formuler.

4.3.2.6 Art. 262, al. 6, CO (sous-location)

4.3.2.6.1 Proposition de la majorité

34 avis au total ont été exprimés au sujet de l'art. 262, al. 6, CO. Sept réponses saluent expressément la nouvelle réglementation, tandis que 21 prises de position critiquent explicitement la modification proposée. Un participant juge la réglementation intéressante, deux autres proposent une nouvelle formulation ou une précision. Un participant salue l'introduction d'un nouveau motif de résiliation extraordinaire, mais pose certaines questions au sujet de la protestation écrite. Deux avis approuvent la possibilité de résiliation anticipée, mais demandent en même temps de biffer un élément du texte.

Deux cantons (OW, NW) font (plutôt) bon accueil à la modification proposée. Trois cantons (LU, SO, GR) expriment un avis négatif. TI juge l'al. 6 intéressant, alors que GE propose une modification concernant la date de l'échéance du bail.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (Le Centre) est favorable au droit de résiliation extraordinaire du bailleur, tandis que deux autres (PES, PSS) s'y opposent.

Une association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national (USS) rejette la modification proposée.

Trois autres organisations intéressées (USPI, SVIT, CAFF) approuvent le nouvel al. 6. La FRI salue l'introduction d'un nouveau motif de résiliation extraordinaire du bail et propose une clarification, tout

en soulevant plusieurs questions liées à la protestation écrite. La CGI salue la possibilité de résiliation anticipée, mais demande la suppression de la référence à la protestation écrite restée sans effet. Une autre organisation intéressée (CATEF) émet des critiques quant à la formulation de l'al. 6 et suggère de la revoir. L'al. 6 est rejeté par trois autres organisations intéressées (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD). Un participant non invité officiellement à s'exprimer (CP) approuve le nouvel al. 6. Un autre (FER) demande la suppression de la référence à la protestation écrite restée sans effet. Onze associations non contactées officiellement (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) rejettent l'al. 6. GastroSuisse demande la suppression du nouvel al. 6.

4.3.2.6.2 Proposition de la minorité III

Au total, 17 participants se sont prononcés sur la proposition minoritaire III. Trois d'entre eux la soutiennent, tandis que treize la rejettent. Un participant à la consultation apporte une remarque.

Un canton (LU) estime qu'il est possible de renoncer à l'al. 6 proposé par la minorité III. Un autre canton (ZG) déclare que si l'avis de la minorité III au sujet de l'art. 262, al. 6, CO devait être retenu, il faudrait fixer à la fois un délai de congé et un terme de résiliation. AG rejette la proposition minoritaire III. Deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PES, PSS) approuvent la proposition minoritaire III, tandis qu'un autre (Le Centre) la rejette.

La proposition de la minorité III est également rejetée par sept autres organisations intéressées (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT, AIS, CAFI).

Un participant qui n'a pas été contacté officiellement (SVBK) soutient la proposition minoritaire III, alors que trois autres (CP, FER, VZI) la rejettent.

4.3.3 Art. 291 CO (sous-affermage)

4.3.3.1 Remarque préliminaire

Neuf participants à la consultation renvoient, en ce qui concerne l'art. 291 CO sur le sous-affermage, aux commentaires qu'ils ont faits au sujet de l'art. 262 CO sur la sous-location. Des remarques complémentaires sont parfois apportées. Les explications pertinentes sont reprises dans ce chapitre. Un participant à la consultation salue le parallélisme avec les modifications de l'art. 262 CO qu'instaure la révision de l'art. 291 CO ; trois autres approuvent les modifications apportées à l'art. 291 CO. Une réponse contient un refus. En plus, les remarques et/ou propositions complémentaires sont évoquées ci-après en lien avec l'alinéa auquel elles se rapportent.

Quatre cantons (LU, BS, GR, TI) renvoient à leurs considérations sur la sous-location. ZG constate que les propositions et remarques relatives à la sous-location valent par analogie pour les changements proposés en matière de bail à ferme. Un autre canton (GE) explique que son avis sur l'art. 262 CO peut être repris *mutatis mutandis* en relation avec l'art. 291 CO.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) s'oppose aux modifications proposées à l'art. 291 CO.

Une autre organisation intéressée (USPI) soutient cette disposition. La CATEF salue le parallélisme que l'adaptation de l'art. 291 CO crée avec les modifications de l'art. 262 CO. La CGI souligne que les propositions de modification de l'art. 291 CO sont les mêmes que celles de l'art. 262 CO et demande dès lors que l'on se réfère aux remarques faites sur celui-ci. Une autre organisation intéressée (ASM) fait remarquer que les considérations relatives à l'art. 262 CO s'appliquent par analogie aux adaptations prévues dans le droit du bail à ferme.

Deux participants non officiellement contactés (CP, SVBK) soutiennent cette disposition. La FER indique que les adaptations qu'elle propose s'appliquent également à l'art. 291 CO.

4.3.3.2 Art. 291, al. 1, CO (sous-affermage)

Au total, quatre avis ont été exprimés sur l'art. 291, al. 1, CO. Trois participants à la consultation sont favorables à la nouvelle réglementation. Un avis salue l'adaptation tout en suggérant de la compléter.

Un canton (GE) est favorable à la modification, mais souligne qu'un délai devrait être accordé au bailleur pour répondre à la demande.

Une association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (ACS) estime judicieux d'exiger la forme écrite.

Une autre organisation intéressée (SVIT) approuve la proposition de la commission.

Un participant qui n'a pas été invité officiellement à s'exprimer (GastroSuisse) salue l'adaptation proposée.

4.3.3.3 Art. 291, al. 2, CO (sous-affermage)

Au total, quatre participants se sont prononcés sur l'art. 291, al. 2, CO, et ce favorablement.

Deux cantons (LU, GE) approuvent que la demande doive être écrite.

Une autre organisation intéressée (SVIT) approuve la proposition de la commission.

Un participant qui n'a pas été invité officiellement à s'exprimer (GastroSuisse) salue l'adaptation proposée.

4.3.3.4 Art. 291, al. 3, CO (sous-affermage)

Au total, trois avis ont été exprimés sur l'art. 291, al. 3, CO.

Un canton (GE) fait bon accueil à la modification proposée.

Une autre organisation intéressée (SVIT) approuve la proposition de la commission.

Un participant qui n'a pas été invité officiellement à s'exprimer (GastroSuisse) salue le complément proposé.

4.3.3.5 Art. 291, al. 4, CO (sous-affermage)

4.3.3.5.1 Proposition de la majorité

Au total, six avis ont été exprimés sur l'art. 291, al. 4, CO. Les participants à la consultation se sont prononcés sur l'énumération non exhaustive des motifs de refus et/ou sur la limitation dans le temps.

Deux participants rejettent une énumération non exhaustive des motifs de refus.

Deux cantons (BS, GE) préfèrent que l'énumération des motifs de refus du consentement reste exhaustive.

Deux avis ont été exprimés en faveur de la limitation dans le temps des rapports sous-contractuels, tandis qu'un autre critique l'adaptation proposée. Deux participants proposent une nouvelle formulation de l'al. 4, let. d.

Un canton (ZH) est favorable à la limitation dans le temps du sous-affermage. En revanche, LU s'oppose à la durée proposée. GE propose que la durée de deux ans vise exclusivement l'objet loué dans son entier.

Une autre organisation intéressée (SVIT) approuve la proposition de la commission.

Un participant qui n'a pas été officiellement contacté (GastroSuisse) propose une reformulation de l'al. 4, let. d., et demande de biffer le texte proposé. Un refus doit être possible lorsque la durée de la location prévue est inférieure à un mois.

4.3.3.5.2 Proposition de la minorité I

Au total, sept participants à la consultation se sont exprimés au sujet de la proposition minoritaire I. Un avis accorde expressément sa préférence à la proposition de la minorité I. Quatre prises de position rejettent l'opinion de la minorité I, et un participant la soutient partiellement.

Un canton (LU) indique, eu égard à l'avis de la minorité I, qu'il est favorable à la suppression de l'al. 4.

Un canton (BS) donne sa préférence au projet de la minorité I, qu'il propose d'adopter.

Deux autres organisations intéressées (USPI, SVIT) rejettent la proposition minoritaire I.

Un participant qui n'a pas été invité officiellement à s'exprimer (GastroSuisse) soutient partiellement l'avis minoritaire I (pour ce qui concerne l'énumération exhaustive des motifs de refus). Deux autres participants non officiellement contactés (CP, SVBK) rejettent l'avis de la minorité I.

4.3.3.5.3 Proposition de la minorité II

Au total, sept participants à la consultation se sont exprimés au sujet de la proposition minoritaire II. Un d'entre eux préfère l'avis de la minorité II au texte proposé par la majorité. Un participant soutient le point de vue de la minorité II. Trois prises de position rejettent la proposition minoritaire II. Un participant à la consultation accorde sa préférence au texte de la majorité.

De plus, un canton (LU) renvoie aux explications données sur ce point s'agissant de la sous-location.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (Le Centre) opterait pour l'avis de la minorité II s'il fallait choisir entre celui-ci et le texte proposé par la majorité. Un autre parti (UDC) soutient la proposition minoritaire II.

Une autre organisation intéressée (USPI) s'oppose à l'avis de la minorité II, tandis qu'une deuxième (SVIT) penche pour la proposition de la commission.

Deux participants non officiellement contactés (CP, SVBK) rejettent l'avis de la minorité II.

4.3.3.6 Art. 291, al. 6, CO (sous-affermage)

4.3.3.6.1 Proposition de la majorité

Au total, trois avis ont été exprimés sur l'art. 291, al. 6, CO. Un participant à la consultation est favorable à l'adaptation proposée. Un avis est plutôt critique à l'égard de l'al. 6. Dans une prise de position, une nouvelle formulation est proposée.

Un canton (GE) suggère de compléter le texte proposé.

Une autre organisation intéressée (SVIT) approuve la proposition de la commission.

Un participant non officiellement contacté (GastroSuisse) demande la suppression de l'art. 291, al. 6, CO.

4.3.3.6.2 Proposition de la minorité III

Au total, six participants à la consultation se sont exprimés au sujet de la proposition minoritaire III, dont cinq de manière négative.

Un canton (LU) renvoie aux explications données sur ce point s'agissant de la sous-location.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (Le Centre) rejette la proposition minoritaire III.

Deux autres organisations intéressées (USPI, SVIT) sont contre la proposition minoritaire III.

L'avis de la minorité III est également rejeté par deux participants qui n'ont pas été officiellement contactés (CP, SVBK).

4.3.3.7 Art. 291 CO (sous-affermage) et proposition de la minorité IV

Au total, six participants à la consultation se sont exprimés au sujet de la proposition minoritaire IV : un avis est positif, alors que les cinq autres sont critiques à son égard.

Deux cantons (LU, TI) rejettent la proposition de la minorité IV.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) se rallie à la proposition de la minorité IV.

En revanche, deux autres organisations intéressées (USPI, SVIT) s'y opposent.

Un participant non contacté officiellement (CP) est lui aussi contre l'avis de la minorité IV.

4.4 Synthèse des résultats concernant le projet 2 (règles de forme)

4.4.1 Projet 2 dans son ensemble

En tout, 32 prises de position ont été formulées concernant le projet 2 dans son ensemble. 18 participants à la consultation se sont prononcés positivement sur le projet, du moins sur le principe, tandis que les quatorze autres sont restés neutres.

Sept cantons (ZH, BE, BS, GR, SH, TI, ZG) ont formulé une appréciation globale du projet 2 concernant les règles de forme. Tous approuvent les modifications soumises et saluent les adaptations du CO proposées.

Parmi les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, le PES et Le Centre se montrent favorables au projet 2 dans son ensemble.

Une seule association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (UVS) s'est exprimée sur le projet 2 dans son ensemble, et son avis est favorable.

Une organisation faîtière de l'économie au niveau national (usam) approuve le projet 2.

Au total, huit autres organisations intéressées se sont exprimées sur la proposition dans son ensemble. Cinq d'entre elles (HabitatDurable, CGI, USPI, AIS et WBG Schweiz), soutiennent la proposition, tandis que trois autres (ASLOCA/MV, MVD et ASI-SSI) se sont contentées d'en prendre acte.

Deux participants à la consultation qui n'avaient pas été invités à s'exprimer (CP et SVBK) donnent leur approbation à la proposition, tandis que onze autres (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, MV BE, MV BS, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) ont indiqué en avoir pris connaissance.

4.4.2 Art. 269d, al 4, CO (signature en fac-similé)

Au total, 30 prises de position ont été formulées explicitement en rapport avec l'art. 269d, al. 4, CO concernant la signature en fac-similé. 29 participants à la consultation se sont prononcés positivement sur cette partie du projet 2, contre une prise de position négative.

Douze cantons (ZH, AG, BS, FR, GE, GR, LU, NW, OW, SO, TI, VD) se sont prononcés sur l'art. 269d, al. 4, CO concernant la signature en fac-similé, et tous y sont favorables.

Les deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PLR, UDC) qui se sont exprimés sur l'art. 269d, al. 4, CO l'approuvent eux aussi.

Une association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (ACS) a pris position sur la signature en fac-similé, qu'elle soutient.

L'USS est la seule organisation faîtière de l'économie au niveau national qui s'est expressément prononcée sur l'al. 4 ; elle le rejette.

Dix autres organisations intéressées (CATEF, CGI, FRI, HEV, CAF, ASM, SVIT, USPI, AIS, WBG Schweiz) ont pris position, et elles approuvent toutes l'al. 4.

Les quatre participants à la consultation non invités officiellement qui se sont exprimés sur la disposition relative à la signature en fac-similé (CP, FER, SVBK et VZI) y sont favorables.

4.4.3 Art. 269d, al. 5, CO (loyers échelonnés)

Au total, 27 avis ont été formulés sur l'art. 269d, al. 5, CO. Treize participants à la consultation sont favorables à cette disposition, et treize autres y sont défavorables. Un participant exprime une position neutre. Les avis défavorables ont été motivés de différentes manières ; dans la plupart des cas, il est demandé de renoncer non seulement à l'obligation d'utiliser une formule, mais aussi, plus largement, à l'exigence de notifier l'augmentation de loyer ou encore d'utiliser la forme écrite.

Dix cantons ont commenté le projet d'art. 269d, al. 5, CO. Huit d'entre eux (ZH, AG, BS, GE, GR, LU, OW, TI) ont expliqué qu'ils approuvaient, sur le fond, l'abandon de la formule en cas d'échelonnement des loyers, tout en liant parfois leur accord à des propositions d'adaptation. VD a justifié sa position neutre en faisant valoir qu'il a déjà adopté des dispositions cantonales particulières à ce sujet. SO s'oppose à la proposition, se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui dispose qu'aucune formule ni communication n'est nécessaire dans le cas de loyers échelonnés.

Deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (PLR, UDC) se sont exprimés sur cette disposition. Ils s'élèvent tous deux contre l'obligation d'utiliser la formule officielle et de communiquer la majoration de loyer en cas d'échelonnement du loyer, et rejettent donc la proposition.

Une des associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national (ACS) s'est exprimée et rejette la disposition pour les mêmes raisons que les partis politiques susmentionnés.

L'USS est la seule organisation faîtière de l'économie au niveau national à s'être expressément prononcée sur l'al. 5, qu'elle rejette.

Parmi les autres organisations intéressées, trois (CAFP, ASM, USPI) se montrent favorables au projet, tandis que six autres (CATEF, CGI, FRI, HEV, SVIT, AIS) le rejettent au motif qu'elles sont opposées à toute obligation de communication en cas d'échelonnement des loyers. Deux participants non invités officiellement à la consultation (CP, SVBK) approuvent la disposition proposée ; deux autres (FER, VZI) demandent la suppression de l'art. 269d, al. 5, CO, car elles refusent l'obligation de communiquer une majoration de loyer dans le cas de loyers échelonnés.

4.5 Synthèse des résultats concernant le projet 3 (résiliation pour besoin propre)

4.5.1 Projet 3 dans son ensemble

Au total, il y a eu 49 prises de position concernant le projet 3. Seize participants à la consultation l'approuvent, trois avis expriment une position neutre et 30 font part de leur désaccord. Les avis négatifs ont été motivés de différentes manières : alors que certains estiment que le projet 3 diminue la protection des locataires, d'autres déplorent notamment l'absence de règles de procédure accélérée dans le CPC.

Au total, douze cantons (ZH, BE, AG, SH, FR, SO, GR, BS, NW, OW, VD, TI) se sont prononcés sur le projet dans son ensemble. Six cantons ont exprimé leur accord de principe (AG, SH, FR, ZH, NW, TI) et six autres leur désaccord (BE, BS, GR, OW, SO, VD), alors que GR saluerait l'introduction d'une procédure sommaire dans le CPC.

Deux partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale (UDC, Le Centre) sont favorables à la proposition, tandis que trois autres (PLR, PSS, PES) y sont défavorables. Le PLR justifie son refus par l'absence d'une définition plus claire du besoin propre et exige en outre l'introduction de règles de procédure dans le CPC.

Une association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne œuvrant au niveau national, l'UVS, a fait part de l'avis défavorable de la majorité de ses membres. Quant à l'ACS, elle a renoncé à émettre une recommandation.

Deux organisations faîtières de l'économie œuvrant au niveau national se sont exprimées, l'une (usam) en faveur, l'autre (USS) en défaveur du projet.

Quatre autres organisations intéressées (USPI, HabitatDurable, CGI et FRI) ont fait part de leur accord. À l'inverse, sept autres organisations intéressées (HEV, SVIT, AIS, ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD, ASM) se prononcent contre les modifications. HEV, SVIT et AIS approuvent certes l'objectif visé, à savoir l'accélération de la procédure, mais demandent entre autres des règles de procédure dans le CPC en vue de la mise en œuvre. À l'inverse, ASLOCA/MV, ASI-SSI et MVD saluent expressément l'absence de dispositions dans le CPC, mais demandent des règles pour empêcher les abus de la part des bailleurs. Enfin, deux autres organisations intéressées (WBG Schweiz et CAFP) renoncent expressément à se prononcer sur le projet.

Parmi les participants à la consultation qui n'ont pas été invités officiellement à s'exprimer, trois (CP, SVBK, FER) approuvent le projet, alors que douze autres le rejettent. VZI approuve certes l'objectif d'accélérer la procédure, mais demande, entre autres, des règles de procédure dans le CPC pour la mise en œuvre. À l'inverse, ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, MV BE, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland et MV ZH saluent expressément le fait qu'aucune disposition ne soit prévue dans le CPC, mais demandent des règles visant à empêcher les abus de la part des bailleurs. Le projet est également rejeté par MV BS.

4.5.2 Art. 261, al. 2, CO (changement de propriétaire en raison de l'aliénation de la chose) et proposition de la minorité

Au total, quinze avis ont été exprimés sur l'art. 261, al. 2, CO concernant le changement de propriétaire ; douze participants se déclarent en faveur du projet, tandis que trois s'y opposent. Douze participants ont pris position sur la proposition de la minorité relative à l'art. 261, al. 2, CO, dix contre et deux pour.

Sur les six avis exprimés par des cantons, quatre sont en faveur de la disposition proposée (FR, TI, ZG, GE) et deux contre (LU, GR). Quatre cantons (LU, FR, TI, ZG) rejettent la proposition minoritaire, que GE approuve sur le fond.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) s'est exprimé pour rejeter le texte proposé et soutenir en lieu et place la proposition de la minorité.

Plusieurs autres organisations intéressées (HEV, AIS, CGI, CATEF, SVIT) ont pris position. Elles soutiennent toutes l'adaptation proposée, avec parfois des propositions de modification du texte. HEV, CGI et SVIT rejettent en outre la proposition de la minorité.

Trois participants non invités officiellement à la consultation (SVBK, FER, VZI) approuvent le projet, avec parfois des propositions de modification, et refusent la proposition minoritaire.

4.5.3 Art. 271a, al. 3, let. a, CO (annulabilité du congé, congé donné par le bailleur) et proposition de la minorité

Au total, seize avis ont été exprimés concernant l'art. 271a, al. 3, let. a, CO. Douze participants se déclarent en faveur du projet, tandis que quatre le rejettent. Douze participants se prononcent sur la proposition de la minorité relative à l'art. 271a, al. 3, let. a, CO, onze contre et un pour.

Sur les sept avis exprimés par des cantons, quatre sont en faveur de la disposition proposée (FR, TI, ZG, GE) et trois contre (BS, LU, GR). Quatre cantons ont pris position sur la proposition minoritaire (LU, FR, TI, ZG), et tous la rejettent.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) s'est exprimé pour rejeter la proposition et soutenir en lieu et place la proposition de la minorité.

Plusieurs autres organisations intéressées (HEV, AIS, CGI, CATEF, SVIT) ont pris position. Elles soutiennent toutes l'adaptation proposée, avec parfois des propositions de modification du texte. HEV, CGI, CATEF et SVIT rejettent en outre la proposition de la minorité.

Trois participants non invités officiellement à la consultation (SVBK, FER et VZI) approuvent le projet, avec parfois des propositions de modification, et refusent la proposition minoritaire.

4.5.4 Art. 272, al. 2, let. d, CO (prolongation du bail, droit du locataire) et proposition de la minorité

En tout, 19 avis ont été exprimés concernant l'art. 272, al. 2, let. d, CO. Onze participants se déclarent en faveur du projet, tandis que huit s'y opposent. Treize participants se prononcent sur la proposition de la minorité relative à l'art. 272, al. 2, let. d, CO, douze contre et un pour.

Sur les sept avis exprimés par des cantons, trois sont en faveur de la disposition proposée (FR, TI, GE) et quatre contre (LU, GR, OW, ZG). Quatre cantons ont pris position sur la proposition minoritaire (LU, FR, TI, ZG), et tous la rejettent.

Un parti politique représenté à l'Assemblée fédérale (PSS) s'est exprimé pour rejeter la proposition et soutenir en lieu et place la proposition de la minorité.

Plusieurs autres organisations intéressées (HEV, AIS, CGI, CATEF, SVIT) ont pris position. Elles soutiennent toutes l'adaptation proposée, avec parfois des propositions de modification du texte. Elles se prononcent en outre toutes contre la proposition de la minorité.

Trois participants non invités officiellement à la consultation (SVBK, FER et VZI) approuvent le projet, avec parfois des propositions de modification, et refusent la proposition minoritaire. En revanche, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs et ASLOCA Broye vaudoise rejettent la proposition.

5 Avis sur les projets dans le détail

5.1 Avis sur le projet 1 (sous-location) dans le détail

5.1.1 Art. 262 CO (sous-location)

5.1.1.1 Art. 262 CO en général et proposition de la minorité (non-entrée en matière)

5.1.1.1.1 Cantons

FR : le Conseil d'État partage les modifications proposées aux art. 262 et 291, sans valider l'avis des minorités.

SO : le canton soutient l'initiative parlementaire, dont l'objectif est de fixer clairement les conditions auxquelles le consentement à la sous-location doit être accordé.

BS : le canton approuve le principe du durcissement des dispositions sur la sous-location proposé dans le projet 1 ; il estime qu'il contribuera à combattre et à prévenir les cas de sous-location abusive, notamment via Airbnb.

SH : le canton considère que l'avant-projet renforce légèrement la position des bailleurs sans dégrader de manière notable celle des locataires ;

GR : le canton trouve que la réglementation en vigueur est efficace et qu'il n'y a pas lieu de remettre en question ses principes.

5.1.1.1.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PLR : le parti soutient le projet 1, car il juge que les mesures proposées sont adéquates et de nature à permettre la réalisation des objectifs de l'initiative parlementaire.

UDC : le parti souligne que les dispositions proposées et les compléments apportés sont conformes à l'objectif fixé dans le titre de l'initiative parlementaire, soit empêcher les sous-locations abusives.

PES : le parti voit un problème dans le fait qu'on ne distingue pas la sous-location de logements entiers de la sous-location de pièces uniquement. De son point de vue, les nouvelles règles proposées ne clarifient pas la situation s'agissant de la location à court terme, par exemple via Airbnb. Il estime que la majorité des logements que les propriétaires mettent en location sur Airbnb ne sont pas concernés. Il considère que des règles d'aménagement seraient plus adaptées pour lutter contre le détournement de logements à des fins de location à court terme. Il souligne que les bailleurs, bien que critiquant le formalisme du droit du bail, proposent une nouvelle procédure compliquée et susceptible de conduire à des erreurs, qui pourraient conduire des locataires à perdre leur logement en raison de simples erreurs formelles.

PSS : le parti signale que le projet 1 affaiblirait considérablement le droit de principe des locataires à la sous-location de leur logement et que le bailleur aurait toute latitude pour donner ou non son consentement.

5.1.1.1.3 Organisations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

UVS : une forte majorité des villes membres de l'organisation craignent, si les possibilités de sous-location sont réduites comme le projet 1 le propose, que les locataires les plus démunis doivent quitter les villes en cas de raréfaction des logements abordables.

5.1.1.1.4 Organisations faïtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

usam : l'organisation soutient la révision qui, de son point de vue, renforce la protection de la propriété en faveur du bailleur.

USS : l'organisation regrette que le projet ne distingue pas la sous-location d'un logement en entier de la sous-location d'une partie du logement, pour laquelle les exigences fixées aux locataires deviennent beaucoup trop élevées.

5.1.1.1.5 Autres organisations intéressées

HEV : l'organisation constate que les modifications proposées à l'art. 262 CO sont en ligne avec les exigences de l'initiative parlementaire et qu'elles permettront de remédier aux situations abusives en matière de sous-location.

USPI : l'organisation rappelle que le projet vise à lutter contre les abus en matière de sous-location qui, notamment, 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'art. 8 du contrat-cadre romand en matière de bail à loyer ainsi qu'à l'art. 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV), qui a force obligatoire.

AIS : l'organisation souligne que les modifications proposées permettent de mettre en œuvre les exigences de l'initiative parlementaire et limitent le risque que les locataires abusent de leur droit à la sous-location.

CATEF : l'organisation note que la sous-location constitue une modification temporaire du contrat à l'usage exclusif du locataire ; elle considère qu'il est justifié d'examiner les conditions de ce genre de modifications et de veiller à ce que la procédure soit clairement définie, dans l'intérêt des parties. Elle qualifie la proposition d'amélioration indubitable, ne serait-ce que parce qu'elle précise les droits et les devoirs des parties. Elle considère néanmoins que des correctifs s'imposent.

CGI : l'organisation relève de manière générale qu'une protection accrue des bailleurs dans le cadre de la problématique de la sous-location est bienvenue. Selon elle, il n'est pas rare que les locataires se « transfèrent » des baux par le biais de la sous-location au seul motif d'éviter un éventuel ajustement de loyer, sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien. Les propositions contenues dans le projet vont de son point de vue dans le bon sens, même si elles ne permettront pas totalement de protéger les bailleurs.

SVIT : l'organisation considère que la jurisprudence relative à la sous-location est l'un des points faibles du droit du bail. Elle déplore que les logements en location soient souvent sous-loués pour une durée indéterminée, ce qui lui semble contraire à la pensée sociale qui sous-tend les dispositions légales. La sous-location de l'ensemble de la chose n'est pour elle admissible que si le locataire a concrètement l'intention de réintégrer son logement dans un futur proche. Il lui semble justifié de limiter la sous-location à deux ans comme le souhaite une majorité de la commission ; les parties pourraient convenir d'une durée de sous-location plus longue.

CAFP : l'organisation pense que la sous-location peut constituer un choix judicieux dans certaines circonstances et que l'avant-projet est de nature à pouvoir limiter les abus. Elle rappelle néanmoins qu'il faut garder à l'esprit, dans le cadre des modifications législatives, que la situation ne se pose pas dans les mêmes termes pour les baux commerciaux.

HabitatDurable : l'organisation concède que le projet 1 clarifie la situation. Pourtant, de son point de vue, les modifications proposées n'éliminent pas le problème de la location à court terme par le biais de plateformes comme Airbnb ; des règles plus strictes ne permettant ce type de location qu'avec le consentement préalable du bailleur s'imposent à son avis, consentement qui devrait d'ailleurs pouvoir être refusé au seul motif que la fluctuation accrue occasionnée par la sous-location à court terme est source d'inconvénients majeurs pour le propriétaire. L'organisation regrette que le projet ne distingue pas la sous-location du logement entier de la sous-location partielle et se prononce en faveur de dispositions de forme différenciées pour les deux types de sous-location.

WBG Schweiz : l'organisation regrette que les modifications proposées n'éliminent pas le problème de la location répétée à court terme via des plateformes comme Airbnb. De son point de vue, la forme écrite n'améliorera pas la situation des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des règles plus strictes ne permettant ce type de location qu'avec le consentement préalable du bailleur s'imposent à son avis, consentement qui devrait d'ailleurs pouvoir être refusé au seul motif que la fluctuation accrue occasionnée par la sous-location à court terme est source d'inconvénients majeurs pour le propriétaire et le voisinage. L'organisation propose par conséquent qu'on intègre à la loi des règles strictes relatives à la location répétée à court terme par le biais de plateformes. Elle cite la possibilité de restreindre ce type de locations à 30 jours par an.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD : les organisations constatent que l'un des trois problèmes majeurs du projet 1 réside dans le fait qu'il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la

chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. L'exigence de la forme écrite va diamétralement à l'opposé de la digitalisation actuelle. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleuse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location. Les organisations estiment que le projet ne permettra pas de limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. Comme elle ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, la nouvelle disposition ne peut pas être considérée comme une mesure de lutte contre le phénomène dans son ensemble. Ensuite, les mesures les plus efficaces, qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel, mais comme une surface commerciale de type parahôtellerie. Enfin, le canton de Vaud connaît dans ses règles et usages locatifs des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

MVD : l'organisation considère que la version de la majorité fait totalement fi de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location constitue une restriction disproportionnée de la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

5.1.1.1.6 Participants non invités officiellement

SVBK : l'organisation se félicite du but visé, soit empêcher les sous-locations abusives.

CP : l'organisation rappelle que le projet vise à lutter contre les abus en matière de sous-location qui, notamment, 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'art. 8 du contrat-cadre romand en matière de bail à loyer ainsi qu'à l'art. 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV), qui a force obligatoire.

VZI : l'organisation constate que les modifications proposées à l'art. 262 CO sont en ligne avec les exigences de l'initiative parlementaire et qu'elles permettront de remédier aux situations abusives en matière de sous-location.

GastroSuisse : l'organisation, dans l'intérêt de la branche de la gastronomie, soutient les efforts engagés pour renforcer l'efficacité du droit du bail en faveur des locataires et des fermiers d'une part, et des bailleurs d'autre part, et pour empêcher les sous-locations abusives. Seulement, elle constate qu'une partie des adaptations exigées dans l'initiative parlementaire dépassent le but visé et dégradent notamment la situation des locataires et des fermiers vis-à-vis des bailleurs, raison pour laquelle elle propose des modifications.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs : les organisations constatent que l'un des trois problèmes majeurs du projet 1 réside dans le fait qu'il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. Les organisations estiment que le projet ne permettra pas de limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. Comme elle ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, la nouvelle disposition ne peut pas être considérée comme une mesure de lutte contre le phénomène dans son ensemble. Ensuite, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel, mais comme une surface commerciale de type parahôtellerie. Enfin, le canton de Vaud connaît dans ses règles et usages locatifs des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH : les organisations constatent que l'un des trois problèmes majeurs du projet 1 réside dans le fait qu'il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. L'exigence de la forme écrite va diamétralement à l'opposé de la digitalisation actuelle. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleusesse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location. Les organisations estiment que le projet ne permettra pas de limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. Comme elle ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, la nouvelle disposition ne peut pas être considérée comme une mesure de lutte contre le phénomène dans son ensemble. Ensuite, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel, mais comme une surface commerciale de type parahôtellerie. Enfin, le canton de Vaud connaît dans ses règles et usages locatifs des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

MV BS : l'organisation déplore que la proposition de la majorité ne distingue pas la sous-location d'un logement entier de la sous-location partielle. Or, de son point de vue, les locataires ont en principe des motifs raisonnables de procéder à une sous-location. Il est fréquent qu'ils sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleusesse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location. Il en résulte de l'avis de l'organisation une grave inégalité de traitement que rien ne saurait justifier.

MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland : les organisations considèrent que la version de la majorité fait totalement fi de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location constitue une restriction disproportionnée de la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

MV ZH : l'organisation considère que la version de la majorité fait totalement fi de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location constitue une restriction disproportionnée de la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

5.1.1.2 Art. 262, al. 1, CO (sous-location)

5.1.1.2.1 Cantons

BE : le canton constate que la nouvelle exigence liée au consentement écrit clarifie la situation et écarte les difficultés d'administration des preuves en cas de litige.

LU : le canton note que la nouvelle règle instaure des formalités supplémentaires pour les parties ; en cas de litige, elles en tireront un avantage puisque les faits seront établis.

ZG : le canton affirme que la forme écrite apporte un surcroît de sécurité juridique.

FR : d'une manière générale, le Conseil d'État est d'avis qu'il paraît logique que le locataire puisse sous-louer avec le consentement écrit du bailleur.

SO : le canton se félicite que le consentement du bailleur doive être donné par écrit ; cette exigence de forme avantagera le bailleur et le locataire sur le plan de l'administration des preuves.

AG : le canton souligne qu'il paraît approprié que le locataire puisse à l'avenir ne sous-louer la totalité ou une partie de son logement qu'avec le consentement écrit du bailleur pour protéger les bailleurs des sous-locations abusives.

TI : le canton estime qu'indubitablement, pour des motifs de clarté et à titre de preuve en cas de litige, la forme écrite est souhaitable s'agissant du consentement du bailleur ; les modifications proposées sont de nature à permettre aux parties de clarifier les conditions du contrat de sous-location à un stade précoce et d'éviter des conflits ultérieurs entre le bailleur et le locataire et des problèmes pour le sous-locataire dans de tels cas.

GE : le Conseil d'État salue la volonté de clarté dans l'établissement du consentement du bailleur, ainsi que l'assurance d'une administration des preuves facilitée qui en résultera. Les modifications proposées (art. 262, al. 1 à 3) seront selon lui de nature à lutter contre les activités des « marchands de sommeil » qui font un commerce illicite et contraire à la dignité humaine de la précarité frappant certaines catégories de la population. Cela étant, afin d'éviter des situations de blocage défavorables au locataire – et au sous-locataire –, il conviendrait selon lui de prévoir un délai dans lequel le bailleur doit fournir sa réponse écrite à la demande du locataire – par exemple de 30 jours à compter de la réception de l'intégralité des indications exigées à l'art. 262, al. 2, AP –, à défaut de quoi le bailleur serait réputé avoir accepté la sous-location. En ce qui concerne les exigences de forme, le Conseil d'État appuie une forme identique imposée aux deux parties.

GR : si cela doit s'avérer indispensable, le gouvernement peut se déclarer d'accord avec l'al. 1, qui comporte plus ou moins les mêmes règles que la disposition en vigueur, mais avec certaines conditions plus favorables au bailleur.

5.1.1.2.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PLR : le parti considère que l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location et le consentement à la sous-location clarifie la situation ; elle améliore l'administration des preuves en cas de procédure, et ce en faveur des deux parties, si bien que le locataire et le bailleur jouissent d'une sécurité juridique accrue.

UDC : le parti se félicite des conditions claires que met en place l'avant-projet s'agissant de la permission de sous-louer : forme écrite du consentement du bailleur et de la demande de sous-location du locataire, précision du contenu de la demande et extension des motifs de refus.

5.1.1.2.3 Organisations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

ACS : l'organisation considère que l'obligation faite au bailleur de consentir par écrit à la sous-location par le locataire ou le fermier instaure des règles claires et compréhensibles qui favorisent de manière générale la sécurité du droit et sont de ce fait dans l'intérêt des communes. Le travail de saisie des autorités communales et l'exécution des tâches en rapport avec les personnes vivant en sous-location s'en trouveront facilités.

5.1.1.2.4 Autres organisations intéressées

HEV : l'organisation souligne que l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location et le consentement du bailleur permet de clarifier la situation, simplifie l'administration des preuves en cas de procédure et assure la sécurité juridique. Il estime que ces règles sont dans l'intérêt de toutes les parties agissant de bonne foi.

SVIT : l'organisation approuve l'exigence de la forme écrite, qui permettra de déterminer clairement si le bailleur avait consenti à la sous-location.

AIS : l'organisation se félicite que la condition de la forme écrite tant pour la demande de sous-location que pour le consentement du bailleur clarifie la situation, simplifie l'administration des preuves en cas de procédure et assure la sécurité juridique.

ASM : l'organisation, au vu des problèmes d'administration des preuves qui se posent en pratique, se félicite que la forme écrite soit de mise pour le consentement du bailleur. Celle-ci est d'après elle d'autant plus nécessaire que l'avant-projet prévoit que le bailleur peut, en cas de sous-location à laquelle il n'a pas consenti et après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail en dehors des délais ordinaires.

USPI : l'organisation constate que l'avant-projet reprend l'exigence du consentement écrit préalable du bailleur prévue à l'art. 8 du contrat-cadre romand de baux à loyer ainsi qu'à l'art. 22, al. 1, RULV.

CATEF : l'organisation souligne qu'il est nécessaire, pour prévenir les conflits, de préciser que le consentement écrit doit être donné avant le début de la sous-location. Elle ajoute qu'on peut au besoin accorder au bailleur un délai de 20 jours à compter de la réception de la demande et des documents afférents pour se prononcer.

CGI : l'organisation note que l'exigence de la forme écrite, qui était d'ailleurs contenue dans le contrat-cadre romand, paraît tout à fait nécessaire pour éviter les abus. L'exigence de la protestation écrite préalable (art. 262, al. 6, CO) pourrait toutefois selon elle conduire à rendre vaine cette protection accrue du bailleur. En effet, le risque est que le locataire, qui se serait affranchi du consentement du bailleur, lui donnera finalement toutes les informations requises une fois que le bailleur les lui aura demandées dans sa protestation écrite. C'est ainsi qu'est d'ailleurs restée vaine cette exigence du consentement écrit qui était prévue dans le contrat-cadre romand, le locataire pouvant réparer le vice a posteriori. L'organisation propose que le consentement soit demandé et donné avant le début de la sous-location, et suggère la reformulation suivante : « le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit préalable du bailleur ».

HabitatDurable : l'organisation perçoit une clarification en particulier dans le fait que la sous-location par le locataire requerra le consentement écrit du bailleur. Pourtant, de son point de vue, les modifications proposées n'éliminent pas le problème de la sous-location à court terme par le biais de plateformes ; des règles plus strictes ne permettant ce type de sous-location qu'avec le consentement préalable du bailleur s'imposent à son avis.

WBG Schweiz : l'organisation rappelle qu'il est rare que les comités ou administrations des coopératives d'habitation soient informés des sous-locations, surtout de courte durée, malgré l'obligation légale faite aux locataires ; dans la plupart des cas, les conditions de la sous-location ne leur sont pas communiquées. L'al. 1 de l'avant-projet mentionne que le locataire ne pourra sous-louer qu'avec le consentement écrit du bailleur. Les comités des coopératives s'en félicitent, car les locataires devront prouver qu'ils ont bien obtenu ce consentement.

5.1.1.2.5 Participants non invités officiellement

SVBK : l'organisation soutient la proposition consistant à ne permettre la sous-location totale ou partielle de la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

CP : l'organisation constate que l'avant-projet reprend l'exigence du consentement écrit préalable du bailleur prévue à l'art. 8 du contrat-cadre romand de baux à loyer ainsi qu'à l'art. 22, al. 1, RULV.

VZI : l'organisation souligne que l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location et le consentement du bailleur permet de clarifier la situation, simplifie l'administration des preuves en cas de procédure et assure la sécurité juridique. Il estime que ces règles sont dans l'intérêt de toutes les parties agissant de bonne foi.

GastroSuisse : l'organisation soutient les efforts engagés pour rendre la sous-location plus transparente. Le consentement écrit du bailleur et la communication des informations relatives à la sous-location sont indispensables, ne serait-ce que pour assurer une concurrence équitable sur le marché de l'hébergement. Selon des études menées par l'Observatoire valaisan du tourisme, le nombre d'objets proposés sur Airbnb ne cesse d'augmenter. Cette économie de l'ombre pourrait en partie proposer des locaux constituant un danger pour la sécurité. De plus, elle prive l'État de revenus fiscaux.

FER : l'organisation souligne que le but de la loi n'est pas que des locataires puissent se transférer des baux par le biais de la sous-location pour éviter un éventuel ajustement du loyer, et cela sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien. Pour éviter cette pratique courante, et bien que le projet aille dans le bon sens, elle estime qu'il serait judicieux de mieux protéger les bailleurs en exigeant leur consentement préalable à toute sous-location et en demandant au locataire les raisons de la sous-location. Elle propose un ajout à l'art. 262, al. 1, CO : « le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit préalable du bailleur ».

5.1.1.3 Art. 262, al. 2, CO (sous-location)

5.1.1.3.1 Cantons

LU : le canton constate que les nouvelles règles imposent des exigences formelles supplémentaires aux parties. Celles-ci en retirent selon lui un avantage car les faits seront établis en cas de litige. Pourtant, il souligne que l'alinéa concerné n'est pas cohérent, car si la forme écrite doit être la norme à

l'avenir, il faut lui conférer un caractère impératif. Des problèmes d'administration des preuves pourraient à nouveau se poser si les parties convenaient par écrit de déroger à la forme écrite pour la demande de sous-location.

OW : le canton estime que la formulation de l'art. 262, al. 2, let. a, confère au bailleur le droit de savoir qui est le sous-locataire ; il devrait selon lui en résulter moins de problèmes en cas de sous-location.

ZG : pour le canton, la forme écrite est synonyme d'une sécurité juridique accrue.

SO : le canton réserve un accueil favorable à la proposition d'imposer la forme écrite pour la demande de sous-location, considérant que cette exigence constitue un avantage tant pour le bailleur que pour le locataire sur le plan de l'administration des preuves. Il estime qu'il serait bon de régler également le contenu de la demande dans la loi pour que le bailleur ne doive pas exiger du locataire qu'il lui fournisse les conditions contractuelles de la sous-location.

AG : le canton qualifie l'art. 262, al. 2, AP-CO de logique.

TI : le canton estime que la forme écrite de la demande au bailleur est souhaitable pour des motifs de clarté et à titre de preuve indubitable en cas de litige ; les modifications proposées sont de nature à permettre aux parties de clarifier les conditions du contrat de sous-location à un stade précoce et d'éviter des problèmes pour le sous-locataire en cas de conflits ultérieurs entre le bailleur et le locataire.

GE : le Conseil d'État salue la volonté de clarté dans l'établissement du consentement du bailleur, ainsi que l'assurance d'une administration des preuves facilitée qui en résultera. Les modifications proposées (art. 262, al. 1 à 3) seront selon lui de nature à lutter contre les activités des « marchands de sommeil » qui font un commerce illicite et contraire à la dignité humaine de la précarité frappant certaines catégories de la population. En ce qui concerne les exigences de forme, il appuie une forme identique imposée aux deux parties.

GR : si cela s'avère indispensable, le gouvernement peut se déclarer d'accord avec l'al. 2, qui comporte plus ou moins les mêmes règles que la disposition en vigueur, mais avec certaines conditions plus favorables au bailleur.

5.1.1.3.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PLR : le parti considère que l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location et le consentement à la sous-location clarifie la situation ; elle améliore l'administration des preuves en cas de procédure, et ce en faveur des deux parties, si bien que le locataire et le bailleur jouissent d'une sécurité juridique accrue.

UDC : le parti se félicite des conditions claires que met en place l'avant-projet s'agissant de la permission de sous-louer : forme écrite du consentement du bailleur et de la demande de sous-location du locataire, précision du contenu de la demande et extension des motifs de refus.

5.1.1.3.3 Autres organisations intéressées

HEV : l'organisation souligne que l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location et le consentement du bailleur permet de clarifier la situation, simplifie l'administration des preuves en cas de procédure et assure la sécurité juridique. Il estime que ces règles sont dans l'intérêt de toutes les parties agissant de bonne foi.

CATEF : l'organisation approuve totalement que le locataire doit présenter une demande de sous-location écrite et exhaustive au bailleur. Il s'agit pour elle d'une modification du bail qui, même si elle n'est que temporaire, doit être assortie d'exigences formelles.

USPI : l'organisation souligne que les exigences de l'al. 2 permettront au bailleur de décider en toute connaissance de cause. Pour préserver la liberté contractuelle et éviter un nouveau durcissement du droit de bail, l'avant-projet prévoit que les parties puissent renoncer à la demande écrite.

AIS : l'organisation se félicite que la condition de la forme écrite tant pour la demande de sous-location que pour le consentement du bailleur clarifie la situation, simplifie l'administration des preuves en cas de procédure et assure la sécurité juridique.

CGI : l'organisation rappelle que le contenu devant figurer dans la demande du locataire est logique pour que le bailleur puisse se déterminer et n'est pas nouveau par rapport au droit actuel. Elle propose que le locataire indique également les motifs qui le conduisent à sous-louer. Ceci permettrait à son

avis au bailleur de savoir si l'utilisation de la sous-location est conforme au but voulu par le législateur, tel que rappelé dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2010 (4A_367/2010). L'organisation en cite les principaux considérants. Elle ajoute qu'en demandant au locataire les raisons de la sous-location, le bailleur pourrait s'assurer que celle-ci est légitime et que le locataire a bel et bien l'intention de réintégrer le bien à court terme.

5.1.1.3.4 Participants non invités officiellement

CP : l'organisation souligne que les exigences de l'al. 2 permettront au bailleur de décider en toute connaissance de cause. Pour préserver la liberté contractuelle et éviter un nouveau durcissement du droit de bail, l'avant-projet prévoit que les parties puissent renoncer à la demande écrite.

GastroSuisse : l'organisation soutient les efforts engagés pour rendre la sous-location plus transparente. Le consentement écrit du bailleur et la communication des informations relatives à la sous-location sont indispensables, ne serait-ce que pour assurer une concurrence équitable sur le marché de l'hébergement. Selon des études menées par l'Observatoire valaisan du tourisme, le nombre d'objets proposés sur Airbnb ne cesse d'augmenter. Cette économie de l'ombre pourrait en partie proposer des locaux constituant un danger pour la sécurité publique. De plus, elle prive l'État de revenus fiscaux.

SVBK : l'organisation tient à la communication des clauses contractuelles et des conditions de la sous-location, et ce notamment en cas de sous-location sur les plateformes numériques (par ex. Airbnb).

VZI : l'organisation souligne que l'exigence de la forme écrite pour la demande de sous-location et le consentement du bailleur permet de clarifier la situation, simplifie l'administration des preuves en cas de procédure et assure la sécurité juridique. Il estime que ces règles sont dans l'intérêt de toutes les parties agissant de bonne foi.

FER : l'organisation souligne que le but de la loi n'est pas que des locataires puissent se transférer des baux par le biais de la sous-location pour éviter un éventuel ajustement du loyer, et cela sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien. Pour éviter cette pratique courante, et bien que le projet aille dans le bon sens, elle estime qu'il serait judicieux de mieux protéger les bailleurs en exigeant leur consentement préalable à toute sous-location et en demandant au locataire les raisons de la sous-location. Elle propose un ajout à l'art. 262, al. 2, CO (nouvelle lettre) : « les motifs de la sous-location ».

5.1.1.4 Art. 262, al. 3, CO (sous-location)

5.1.1.4.1 Cantons

ZG : le canton trouve que la modification proposée à l'al. 3 est logique au vu de celles proposées aux al. 1 et 2.

AG : le canton trouve que la disposition relative à l'obligation d'informer de tout changement concernant les indications exigées est logique.

GE : le canton souligne que les modifications proposées (art. 262, al. 1 à 3) seront de nature à lutter contre les activités des « marchands de sommeil » qui font un commerce illicite et contraire à la dignité humaine de la précarité frappant certaines catégories de la population.

LU : le canton note qu'en toute logique, le locataire devrait informer le bailleur de tout changement concernant la sous-location en recourant à la forme écrite uniquement.

TI : le canton soutient l'obligation d'informer et propose, pour éviter tout malentendu, que le locataire fasse une nouvelle demande écrite au bailleur en cas de changement des conditions de la sous-location.

GR : le canton perçoit l'al. 3 comme une conséquence logique de l'al. 2 ; si cela s'avère indispensable, le gouvernement peut se déclarer d'accord avec cet alinéa.

5.1.1.4.2 Autres organisations intéressées

CGI : l'organisation salue la proposition d'obliger le locataire à informer le bailleur de tout changement concernant les informations données au moment de la demande de sous-location. Les conséquences

du non-respect lui semblent en revanche un peu faibles, puisque le locataire pourrait réparer une omission, une fois que le bailleur aura protesté par écrit (art. 262, al. 6, CO), en lui donnant les informations utiles.

SVIT : l'organisation remarque que ce complément correspond à la doctrine dominante concernant le droit du bailleur d'être informé et se range à la proposition de la majorité de la commission.

CATEF : l'organisation note qu'il faudrait retravailler l'alinéa dans son ensemble. Le bailleur donne son consentement à la sous-location en se fondant sur les indications fournies en application de l'al. 2 ou d'une autre convention entre les parties. Si ces indications changent ultérieurement, l'organisation défend le point de vue que le locataire devrait présenter une nouvelle demande. Informer le bailleur des changements ne suffit pas, car c'est la convention entre les parties ou le consentement du bailleur qui est en jeu, et il y a lieu de procéder à un nouvel examen et de rediscuter des conditions de la sous-location. La CATEF propose une nouvelle formulation dont la teneur est la suivante : si les conditions fondant le consentement du bailleur changent en cours de sous-location, le locataire principal doit l'en informer immédiatement et lui demander par écrit son consentement à la poursuite de la sous-location aux nouvelles conditions.

5.1.1.5 Art. 262, al. 4, CO (sous-location) et propositions des minorités I et II

5.1.1.5.1 Cantons

ZH : le canton estime que le durcissement des règles relatives à la durée de la sous-location est justifié.

LU : le canton rappelle qu'au quotidien, il peut y avoir d'autres motifs de refuser le consentement que les nouveaux motifs prévus ; c'est pourquoi il est judicieux que la liste soit non exhaustive.

AG : le canton soutient le fait que le bailleur puisse refuser son consentement au locataire dans des cas dûment motivés ; il rejette les propositions des minorités I et II.

TI : le canton approuve la fixation d'un délai, considérant qu'on menace l'essence même du contrat de bail initial si le locataire peut endosser le rôle du bailleur pendant une durée indéterminée. Il constate cependant que la limitation de la durée de la sous-location peut être problématique pour les locaux commerciaux (en particulier pour les restaurants), pour lesquels les durées de sous-location sont souvent longues. Il rejette la proposition de la minorité I, car on ne peut pas, à son avis, obliger le bailleur à apporter la preuve que le locataire ne réintégrera pas son logement ; sur le plan procédural, cela reviendrait à apporter une preuve négative. Le canton ne comprend pas pourquoi la minorité II souhaite biffer l'al. 4 : l'énumération des cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location est selon lui essentielle.

BE : le canton estime qu'il n'y a pas de raison valable de présenter une liste non exhaustive des motifs de refus du consentement à l'art. 262, al. 4, CO. Il considère que la durée maximale de sous-location de deux ans est trop rigide, ajoutant que le problème de la durée excessive de la sous-location se posera principalement pour les logements. Il propose de suivre la minorité I.

SO : le canton rejette la formulation « le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants », qui autorise le bailleur à refuser son consentement dans n'importe quel cas, en violation du droit à la sous-location et du principe inscrit à l'art. 262 CO. Il suggère de renoncer à cette modification et de conserver la formulation « le bailleur ne peut refuser son consentement que ». Il approuve la limite de la durée de la sous-location à deux ans.

BS : le canton estime que l'utilisation du terme « notamment » laisse la porte ouverte à des motifs de refus inconnus ou du moins indéterminés qui créeront de l'insécurité juridique et feront se multiplier les litiges entre bailleurs et locataires. Le nouveau motif de refus figurant à l'art. 262, al. 4, let. d, ne lui paraît pas efficace ; il ne simplifiera en tout cas pas la tâche à prouver pourquoi le locataire a l'intention de sous-louer durablement son logement. Ce durcissement, éloigné de la jurisprudence du Tribunal fédéral, quant à elle à la fois cohérente et respectueuse des circonstances du cas concret, restera selon lui lettre morte. Un changement de paradigme en la matière ne lui semble pas indiqué, car il n'existe pas de besoin de protection correspondant du bailleur et que cette nouvelle approche accroît l'insécurité juridique. BS plaide pour le maintien de la liste exhaustive de motifs de refus, car s'en éloigner reviendrait à réduire considérablement la protection dont jouit le locataire, tout en favorisant l'insécurité juridique. Le potentiel litigieux s'accroîtrait. Le canton rejette la proposition de la minorité II.

SG : le canton estime qu'une liste non exhaustive de motifs de refus est source d'insécurité juridique ; le locataire ne sera pas en mesure d'apprécier la probabilité d'obtenir le consentement du bailleur. Par ailleurs, aucune des deux parties ne pourra être sûre que le motif de refus avancé est bien licite. Il pourra en résulter de nombreux litiges.

VD : le Conseil d'État souligne que si la forme écrite du consentement du bailleur est déjà exigée dans le canton de Vaud par ses règles et usages locatifs reconnus de force obligatoire par la Confédération, le projet introduit également une liste non exhaustive de motifs permettant au propriétaire de refuser la sous-location. S'agissant de la limitation de la durée de la sous-location, il préfère la solution entérinée par les dispositions paritaires romandes appliquées dans le canton de Vaud. Celles-ci prévoient la possibilité pour le bailleur de refuser une sous-location d'une durée indéterminée, mais uniquement lorsqu'elle est prévue sur l'entier de la chose.

GE : le Conseil d'État énonce que le consentement du bailleur est le point central pour exercer une sous-location. Aussi, tout locataire principal doit connaître de façon abstraite les conditions exigées par la loi pour pratiquer une sous-location. Il convient ainsi que la loi définisse explicitement et strictement les conditions pour refuser une telle sous-location. Selon le Conseil d'État, la jurisprudence garantira l'adaptation de la loi aux développements à venir, par l'interprétation des let. b et c. Il encourage le maintien de la formulation actuelle « Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les cas suivants : (...) ». L'usage personnel du logement par le locataire principal lui-même est uniquement remis en question en cas de sous-location du logement dans sa totalité. En effet, les cas de sous-location d'une partie du logement seulement ne « privent » pas le bailleur du co-contractant qu'il a choisi. En outre, les sous-locations partielles sont souvent une garantie pour le bailleur principal tant en ce qui concerne le paiement du loyer que pour ce qui est de l'état de l'appartement. Ainsi, selon le Conseil d'État, la fixation d'un terme temporel de sous-location n'est justifiée que pour les situations de sous-location de l'entier du logement. Il relève qu'il est possible qu'une durée de deux ans semble relativement courte pour un certain nombre de situations de vie potentielles du locataire principal. Aussi la formulation proposée par la minorité I peut présenter un certain intérêt, mais elle laissera la charge aux juridictions de déterminer dans quels cas il est manifeste (ou pas) que le locataire principal réintégrera le logement. Sur le point spécifique de la teneur de la let. d, le Conseil d'État recommande qu'il soit spécifié qu'elle vise exclusivement les sous-locations portant sur le logement dans son entier.

ZG : le canton souligne que le refus devra prendre la forme écrite, et ce pour des motifs de clarté et de sécurité juridique. L'inscription dans la loi des motifs de refus du consentement favorise la sécurité juridique, raison pour laquelle il rejette la proposition de la minorité I. Il rejette également l'art. 262, al. 4, let. d, qui exclut la sous-location de durée indéterminée. Or de nombreuses formes de colocation deviendraient de la sorte impossibles. Il serait préférable selon lui d'adopter une formulation se rapportant aux logements entiers.

GR : le canton avance que le bailleur pourra en principe refuser toute sous-location puisque la disposition n'énumère que des exemples. Il appartiendra à la jurisprudence de déterminer quels peuvent être les autres motifs et de se prononcer sur la licéité d'un refus non motivé. De son point de vue, la disposition n'est pas mûre et n'a aucun sens. Il pourrait éventuellement se rallier à un nouvel al. 4 s'il prévoit une liste exhaustive formulée de manière négative. Dans ce cas, le bailleur ne pourra refuser son consentement qu'en présence de l'un des motifs énoncés aux let. a à d.

5.1.1.5.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PLR : à partir d'une certaine durée de sous-location, le parti décrit la situation actuelle, dans laquelle le bailleur a peu d'influence sur le choix du sous-locataire, comme étant de fait une limitation excessive du droit à la propriété. Il note qu'il n'y a pas de réponse claire à la question de savoir à partir de quand une sous-location est réputée permanente. Le potentiel d'abus lui paraît important. La loi manquant de clarté, le bailleur a selon lui du mal à se défendre contre les sous-locations abusives. Il se félicite dans ce contexte de la limitation à deux ans de la durée de la sous-location, durée qui lui semble appropriée. Il admet qu'il est des cas légitimes où le locataire peut sous-louer pour ne pas avoir à résilier son contrat de bail. Pour le bailleur aussi, deux ans sont une durée acceptable. Le bailleur et le locataire pourront décider d'un commun accord de poursuivre la relation contractuelle une fois écoulés les deux ans de sous-location.

Le Centre : à choisir entre la proposition de la minorité II et celle de la majorité, le parti se rallie à l'opinion de la minorité II. En supprimant la mention expresse des motifs de refus, on changerait d'optique : le bailleur pourrait refuser par principe une sous-location.

UDC : le parti se félicite des conditions claires mises en place s'agissant de la permission de sous-louer : forme écrite du consentement du bailleur et de la demande de sous-location du locataire, précision du contenu de la demande et extension des motifs de refus. Il soutient la proposition de la minorité II.

PES : le parti considère que la durée de deux ans est beaucoup trop courte, dans la mesure où les séjours à l'étranger de scientifiques, professeurs, employés d'entreprises internationales ou délégués d'organisations d'aide au développement, par exemple, durent souvent plus longtemps. Cela signifierait pour ces locataires qu'ils ne pourraient pas sous-louer leur logement et ne pourraient pas y revenir. Le terme « notamment » ouvre la porte à tous les motifs possibles et imaginables, car il n'en exclut aucun. Le parti se prononce en faveur d'une formulation claire précisant dans quels cas précis le consentement peut être refusé. Il soutient l'avis de la minorité I.

PSS : le parti s'oppose sur le principe au durcissement des motifs de sous-location. Il s'impose selon lui, pour la sécurité juridique de toutes les personnes concernées, que la liste des motifs de refus figurant dans la loi soit exhaustive. Une liste exemplative laisserait au bailleur toute latitude pour refuser la sous-location. Le parti propose une modification de la loi dans l'esprit de la proposition de la minorité I. Il dénonce le caractère arbitraire et rigide d'une réglementation énonçant qu'une sous-location est toujours abusive lorsqu'il est prévu qu'elle dure plus de deux ans. Mieux vaudrait alors inscrire dans la loi le caractère abusif de la sous-location dans le cas où le locataire ne souhaite manifestement pas revenir dans le logement. Il faudrait restreindre le champ d'application des nouvelles règles à la sous-location des locaux d'habitations. Le parti propose une modification dans l'esprit de la proposition de la minorité I.

5.1.1.5.3 Associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

ACS : l'organisation estime pouvoir soutenir la proposition de la majorité consistant à limiter le droit du locataire à la sous-location à deux ans.

UVS : l'organisation rapporte qu'une forte majorité de ses membres considèrent qu'une durée maximale de sous-location de deux ans est trop courte tant pour les locataires que pour les bailleurs. Quelques-uns de ses membres souhaitent au contraire une réglementation encore plus stricte : la durée de sous-location doit être limitée à un an si elle entrave la mise en œuvre de prescriptions inscrites dans la législation cantonale ou communale concernant les logements d'utilité publique.

5.1.1.5.4 Associations faïtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

USS : l'organisation indique que le droit général du bailleur de refuser la sous-location si elle dépasse deux ans est beaucoup trop strict, ou alors que le délai est beaucoup trop court.

5.1.1.5.5 Autres organisations intéressées

HEV : l'organisation explique que la limitation de la sous-location à deux ans a pour but d'empêcher le locataire d'abuser du droit à la sous-location dont il dispose de par la loi. La réglementation en vigueur a des visées de politique sociale, puisqu'elle doit permettre au locataire de sous-louer son logement à un tiers jusqu'à son retour pour ne pas avoir à résilier son contrat de bail. Par ailleurs, le locataire doit pouvoir prendre un sous-locataire pour l'aider à payer le loyer lorsque le logement est devenu trop grand suite à des changements familiaux. Or la pratique a montré dans les faits que des locataires sous-louaient leur logement à des tiers en permanence. En inscrivant une durée maximale de sous-location de deux ans dans la loi, on indique d'emblée que la sous-location ne peut durer plus longtemps. Le droit en vigueur, déjà, ne permet pas la sous-location permanente, mais ne définit pas clairement la durée à partir de laquelle une sous-location dure trop longtemps. Les moyens de prouver qu'une sous-location a une durée indument longue font aujourd'hui défaut. L'organisation se réfère par ailleurs à l'art. 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud, qui indique que le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée. Elle explique qu'il faut comprendre la durée de deux ans comme une barrière qui vaut toujours lorsque les parties n'en conviennent pas

autrement. Cette durée maximale doit notamment être respectée dans le cadre d'un contrat de bail de durée indéterminée. Le contrat de sous-location prendra fin après écoulement de ce délai. De l'avis de l'organisation, il est justifié que la liste des motifs de refus figurant dans la loi soit exemplative, car elle permettra aux juges de tenir compte des circonstances du cas concret et qu'elle laisse de la place pour des développements futurs encore impossibles à imaginer. L'organisation voit dans la proposition de la minorité I un renforcement des problèmes d'administration des preuves rencontrés dans la pratique actuelle. Elle se demande comment le bailleur est censé prouver que le locataire a l'intention, en son for intérieur, de réintégrer son logement. Le délai maximal de deux ans permet selon elle de souligner l'objectif légal de la sous-location. Une liste exhaustive des motifs de refus serait selon elle limitative. Elle préfère la proposition de la majorité à celle de la minorité II. Pour elle, le délai légal maximal ne limite pas l'autonomie des parties.

USPI : l'organisation souligne que le nouveau cas prévu à la let. d 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.

AIS : l'organisation considère que la limitation de la sous-location à deux ans est appropriée, car elle empêche le locataire d'abuser de son droit à la sous-location.

CGI : s'agissant des motifs de refus, l'organisation salue l'introduction du « notamment » à l'al. 4, qui permet de tenir compte de développements difficiles à anticiper aujourd'hui et de refuser une sous-location pour une raison justifiée pour le bailleur, mais qui ne serait pas énumérée aux let. a à d. Quant à la limite temporelle de deux ans, elle y est extrêmement favorable. C'est à ses yeux le seul moyen efficace d'empêcher réellement les abus et de mettre en œuvre l'intention du législateur, soit que la sous-location réponde à un besoin temporaire. Afin d'éviter qu'un locataire demande successivement de pouvoir sous-louer son bien de deux ans en deux ans, il conviendrait néanmoins de prévoir que c'est une durée maximale de deux ans qui peut être admise sur la durée du bail. En outre, il conviendrait d'assimiler les baux de durée indéterminée (baux congéables par ex. d'une durée d'un an renouvelables ensuite d'année en année) à des baux de plus de deux ans. En effet, il sera très aisé pour les locataires souhaitant sous-louer leur bien pour plus de deux ans, afin d'éviter un refus de la part du bailleur, de conclure un tel contrat. La proposition de la minorité I ne va pas assez loin dans le sens où elle exige qu'il soit manifeste que le locataire ne réintégrera pas le logement pour que le bailleur puisse refuser son consentement. Il est certain que cette proposition sera impossible à appliquer pour le bailleur (à qui reviendra la charge de prouver qu'il est manifeste que son locataire n'a pas l'intention de revenir). Les locataires peuvent faire preuve d'ingéniosité pour trouver une raison de revenir un jour, ou dire qu'ils ont bien l'intention de revenir dans leur logement.

SVIT : l'organisation trouve justifiée la limitation de la sous-location à deux ans conformément à la proposition de la majorité. Elle rappelle que les parties pourront convenir d'une durée plus longue. Cette règle épargnera au bailleur d'avoir à se contenter des explications vagues de son locataire. L'organisation se félicite de l'absence de liste exhaustive de motifs de refus dans l'avant-projet. Le terme « notamment » permettra aux juges de tenir compte des circonstances du cas concret et n'empêche pas que d'autres motifs que ceux énoncés président au refus. L'organisation rejette la proposition de la minorité I, qui fait porter le fardeau de la preuve au bailleur, et donne sa préférence à la proposition de la majorité plutôt qu'à celle de la minorité II, car elle trouve important que les motifs de refus soient mentionnés expressément dans la loi.

WBG Schweiz : l'organisation approuve le fait qu'une sous-location de plus de deux ans constitue un motif de refus du consentement. Elle affirme qu'il est dans l'intérêt de ses membres qu'on adopte une réglementation claire et qu'on restreigne la sous-location. De nombreuses coopératives d'habitation ont inscrit dans leurs statuts qu'elles réservent la location à des groupes déterminés. On s'éloigne de leurs buts si leurs logements sont occupés pendant de longues périodes par des non-membres qui, le cas échéant, ne répondent pas à leurs critères de location et à leurs prescriptions quant à l'occupation de leurs logements. L'organisation rejette les propositions des minorités. Celle de la minorité I serait source d'insécurité juridique, car elle ne prévoit pas de délai maximal. Celle de la minorité II ne permet pas de solutions différenciées, puisqu'elle prévoit de biffer purement et simplement l'al. 4.

CATEF : l'organisation est favorable au fait que la liste ne soit plus exhaustive, car le bailleur pourra s'opposer à la sous-location si elle lui semble inappropriée et y opposer des motifs de refus encore imaginables à ce jour. Cela ne lui permet pas pour autant de s'opposer à la sous-location pour n'importe quel motif. L'organisation considère que l'introduction d'une nouvelle let. d permettant au bailleur de refuser la sous-location si l'usage prévu est contraire au but du contrat s'impose. En effet, le changement d'usage constitue une modification essentielle du contrat qui peut avoir des conséquences désagréables dans les rapports avec les autorités ou les voisins ; à l'inverse, il paraît évident qu'un bailleur ne va pas s'opposer à la sous-location s'il est d'accord avec le nouvel usage. L'organisation déplacerait la let. d proposée en consultation (durée maximale de deux ans) à la let. e et la transformerait pour que le motif de refus de la sous-location soit constitué par le dépassement de la durée prévue dans le contrat de bail principal, avec une limite impérative de deux ans. Elle estime qu'une limite de temps claire évite une occupation abusive s'étendant sur plusieurs années. Elle juge la proposition de la minorité I inacceptable, car c'est au locataire qu'incombe le fardeau de la preuve. Si l'on imposait au bailleur de prouver que le locataire ne réintégrera pas le logement, on lui demanderait d'apporter une preuve négative, ce qui constitue une impossibilité procédurale. L'organisation considère qu'il faut rejeter fermement la proposition de la minorité II, qui vise selon elle à empêcher que le bailleur s'oppose à la sous-location en limitant ses droits à la connaissance des indications relatives à la sous-location. Elle rejette la proposition de la minorité II, qui ne veut pas limiter la durée de la sous-location.

FRI : l'organisation salue l'introduction d'un nouveau motif de refus. En revanche, elle craint que telle que formulée, la disposition manque de clarté et risque de provoquer des controverses. Sur le plan formel, elle estime 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, l'organisation considère 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. Elle propose 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 ».

HabitatDurable : l'organisation soutient la limitation de la sous-location à deux ans si elle concerne le logement entier.

CAFP : l'organisation soutient la proposition de la majorité, car elle juge positive et appropriée la durée maximale de sous-location de deux ans inscrite parmi les motifs de refus. Elle estime qu'un locataire ne saurait se positionner comme sous-bailleur vis-à-vis de tiers pour une durée indéterminée. Elle considère que la proposition de la minorité I conduirait au statu quo et la refuse.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD : les organisations soulignent qu'il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées, raison pour laquelle elles soutiennent la minorité I pour l'al. 4, let. d. Le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, par exemple en cas de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans. Par ailleurs, la durée de deux ans est aussi trop courte sous l'angle du sous-locataire. Tel est le cas par exemple d'étudiants qui sous-louent une chambre ou même un studio pour la durée de leurs études dans une autre ville. Si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.

ASM : l'organisation se garde de donner un avis matériel concernant la question, de nature politique, de savoir si le consentement peut être refusé sans raison (minorité II), seulement dans des cas clairement définis (minorité I) ou dans des cas énumérés dans une liste non exhaustive (majorité). Vu sous l'angle des autorités chargées de l'application de la loi, elle note que si le refus du consentement doit être assorti de conditions, celles-ci devraient être énumérées clairement et de manière exhaustive pour assurer la sécurité juridique. La proposition de la majorité permet aux juges de définir d'autres domaines d'application dans le cas concret. Cela ne paraît pas indispensable au vu des motifs déjà énoncés de refus. L'ASM donne sa préférence à la proposition de la minorité I, dans la mesure où elle prévoit que le bailleur peut refuser de donner son consentement s'il est manifeste que le locataire ne réintégrera pas le logement. La proposition de la majorité selon laquelle le bailleur peut refuser son consentement si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans paraît trop rigide pour tenir

compte de tous les cas imaginables. L'organisation propose de compléter l'art. 262, al. 4, CO par une phrase introductive indiquant que le bailleur s'adresse au locataire par écrit pour lui dire s'il donne son accord à la sous-location (« Der Vermieter teil dem Mieter schriftlich mit, ob er der Untervermietung zustimmt »). L'avis d'ASM comporte une proposition de formulation pour l'art. 262, al. 4, CO.

5.1.1.5.6 Participants non invités officiellement

CP : l'organisation souligne que le nouveau cas prévu à la let. d) 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.

FER : afin d'éviter les abus et de s'assurer que la sous-location répond bien à un besoin temporaire, ce qui est souhaité, il y aurait lieu selon l'organisation de prévoir que la durée de la sous-location de deux ans soit un maximum sur la durée du bail, afin d'éviter les sous-locations successives abusives. Elle propose un ajout à l'art. 262, al. 4, let. d, CO : « si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans sur la durée du bail ». Les propositions de la minorité I et II sont à rejeter selon elle dans la mesure où elles font peser le fardeau de la preuve sur le bailleur, alors que le locataire a les moyens de légitimer sa demande en fournissant les informations requises et les documents qu'il jugera utiles.

VZI : l'organisation explique que la limitation de la sous-location à deux ans a pour but d'empêcher le locataire d'abuser du droit à la sous-location dont il dispose de par la loi. La réglementation en vigueur a des visées de politique sociale, puisqu'elle doit permettre au locataire de sous-louer son logement à un tiers jusqu'à son retour pour ne pas avoir à résilier son contrat de bail. Par ailleurs, le locataire doit pouvoir prendre un sous-locataire pour l'aider à payer le loyer lorsque le logement est devenu trop grand suite à des changements familiaux. Or la pratique a montré dans les faits que des locataires sous-louaient leur logement à des tiers en permanence. En inscrivant une durée maximale de sous-location de deux ans dans la loi, on indique d'emblée que la sous-location ne peut durer plus longtemps. Le droit en vigueur, déjà, ne permet pas la sous-location permanente, mais ne définit pas clairement la durée à partir de laquelle une sous-location dure trop longtemps. Les moyens de prouver qu'une sous-location a une durée indument longue font aujourd'hui défaut. L'organisation explique qu'il faut comprendre la durée de deux ans comme une barrière qui vaut toujours lorsque les parties n'en conviennent pas autrement. Cette durée maximale doit notamment être respectée dans le cadre d'un contrat de bail de durée indéterminée. Le contrat de sous-location prendra fin après écoulement de ce délai. L'organisation voit dans la proposition de la minorité I un renforcement des problèmes d'administration des preuves rencontrés dans la pratique actuelle. Elle se demande comment le bailleur est censé prouver que le locataire a l'intention, en son for intérieur, de réintégrer son logement. Le délai maximal de deux ans permet selon elle de souligner l'objectif légal de la sous-location. Elle préfère la proposition de la majorité à celle de la minorité II. Pour elle, le délai légal maximal ne limite pas l'autonomie des parties.

GastroSuisse : l'organisation estime que les compléments apportés à la loi accroissent le pouvoir de négociation du bailleur au détriment du locataire ou du fermier. Le fait que le bailleur puisse refuser son consentement « notamment » lui paraît particulièrement choquant. Le texte proposé favorise selon elle une série de motifs de refus unilatéraux et arbitraires, alors même que, sur le principe, le locataire a droit à la sous-location. Pour que les motifs de refus s'inscrivent concrètement dans la licéité, elle propose, conformément à la proposition de la minorité I, de biffer le terme « notamment » et de revenir à une formulation négative « ne peut refuser son consentement que dans les cas suivants ». Le refus de la sous-location en raison d'une durée supérieure à deux ans paraît trop rigide, raison pour laquelle elle propose de biffer les art. 262, al. 4, let. d, et 291, al. 4, let. d, CO. Pour les personnes qui louent un local commercial, la sous-location est souvent une possibilité de limiter les dommages. Dans le domaine de la restauration, de nombreuses entreprises ont dû pendant la pandémie adapter leurs capacités, voire arrêter provisoirement leur activité suite aux décisions du Conseil fédéral, et ont dans l'intervalle sous-loué leurs locaux. L'exigence du consentement écrit et de la communication des conditions de la sous-location suffit du point de vue de l'organisation. Si une durée maximale devait malgré

tout être adoptée, elle suggère de la faire passer de deux à cinq ans. Si l'on donne au bailleur la possibilité de refuser son consentement à une sous-location de moins d'un mois, il pourra réagir aux changements incessants et empêcher la sous-location organisée en douce à des fins touristiques.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs : les organisations soulignent qu'il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées, raison pour laquelle elles soutiennent la minorité I pour l'al. 4, let. d. Le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, par exemple en cas de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans. Si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH : les organisations soulignent qu'il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées, raison pour laquelle elles soutiennent la minorité I pour l'al. 4, let. d. Le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, par exemple en cas de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans. Par ailleurs, la durée de deux ans est aussi trop courte sous l'angle du sous-locataire. Tel est le cas par exemple d'étudiants qui sous-louent une chambre ou même un studio pour la durée de leurs études dans une autre ville. Si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.

MV BS : l'organisation souligne qu'il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées, raison pour laquelle elle soutient la proposition de la minorité I pour l'al. 4, let. d. Le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est arbitraire, ou en tous les cas bien trop court dans beaucoup de contextes, par exemple en cas de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans. Dans d'autres situations également, le délai de deux ans est trop court. La jurisprudence du Tribunal fédéral corrige suffisamment les situations abusives. L'organisation rejette fermement la non-exhaustivité de la liste des motifs de refus. Le terme « notamment » laisse selon elle la voie ouverte au bailleur pour invoquer tout ce qui ne lui plaît pas comme motif de refus, par exemple un mode de vie différent. Cela peut être source de discrimination et d'insécurité juridique accrue.

SVBK : l'organisation rejette les propositions minoritaires I II. Les bailleurs auront ainsi les moyens de se prémunir de la spéculation.

5.1.1.6 Art. 262, al. 5, CO (sous-location)

5.1.1.6.1 Cantons

LU : le canton constate que cette disposition correspond à l'al. 3 en vigueur.

ZG : le canton constate que cet alinéa correspond reprend l'art. 262, al. 3, CO en vigueur et souligne de manière générale qu'une intervention directe du propriétaire auprès du sous-locataire est problématique et ne correspond pas à l'essence même de la sous-location.

GR : le gouvernement constate que l'al. 5 correspond à l'al. 3 en vigueur et peut se déclarer d'accord avec cette disposition si cela s'avère indispensable.

5.1.1.6.2 Autres organisations intéressées

CATEF : l'organisation voit dans cet alinéa la confirmation du principe déjà inscrit à l'al. 3 en vigueur.

CGI : l'organisation constate que la disposition est inchangée et correspond à l'actuel al. 3 de l'art. 262 CO.

5.1.1.7 Art. 262, al. 6, CO (sous-location) et proposition de la minorité III

5.1.1.7.1 Cantons

OW : le canton explique que si le locataire ne se conforme pas à l'art. 262, al. 2, let. a, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours ; il estime que cela devrait atténuer le problème de la sous-location.

NW : le canton considère que le bailleur doit disposer d'un instrument efficace pour sanctionner une sous-location effectuée sans son consentement ou avec son consentement, mais obtenu en dépit des règles de la bonne foi.

LU : le canton estime que la mention expresse d'un droit de résiliation hors délai à l'al. 6 soulève des questions, d'autant que le bailleur peut, en vertu de l'art. 257f CO, résilier le contrat avec effet immédiat en cas de violation grave du contrat de bail et lorsque sa protestation n'est pas suivie d'effets.

ZG : le canton se pose la question de la nécessité d'une nouvelle disposition étant donné que le droit en vigueur permet déjà de résilier valablement le contrat de bail lorsque le locataire viole ses obligations ou les clauses du contrat ; si la proposition de la minorité III venait à s'imposer, il faudrait impérativement, à des fins de clarté et de sécurité du droit, fixer un délai de protestation et de résiliation.

SO : le canton estime que ce sont les sous-locataires qui souffrent le plus en cas de résiliation du contrat de bail, même s'ils ne sont pas responsables de la violation de la loi commise par le locataire et, dans le but de les protéger, refuse la possibilité qu'aurait le bailleur de résilier le bail avec un délai de 30 jours. Il s'y oppose d'autant plus que le bailleur peut résilier le contrat dans les délais ordinaires conformément au droit en vigueur, et également hors délai conformément à l'art. 257f CO.

GR : le canton considère que la violation des règles de la sous-location constitue un juste motif au sens de l'art. 266g CO ; l'al. 6 ne lui paraît pas nécessaire.

GE : le canton relève que l'art. 262, al. 4, de l'avant-projet reprend le principe déjà prévu à l'art. 257f, al. 3, CO et que cette disposition est déjà applicable actuellement en cas de sous-location. L'avant-projet propose ainsi une formulation d'application explicite à la sous-location. La résiliation extraordinaire ne vise plus une violation du devoir de diligence, notion assez large, mais la résiliation dans l'un des cas de refus du consentement du bailleur prévu par l'art. 262, al. 4, AP-CO. Le canton souligne qu'à son avis, il n'existe aucune justification à ce que le terme de l'échéance du contrat, après le délai de congé de 30 jours, soit fixé à une date quelconque en cours de mois, comme le prévoit l'art. 262, al. 6, AP-CO. Selon lui, l'échéance doit être expressément fixée par la loi en fin de mois, soit selon la formulation usuellement utilisée qui prévoit que le bailleur peut résilier le bail pour la fin d'un mois moyennant un délai de congé d'un certain nombre de jours minimum.

AG : le canton rejette la proposition de la minorité III.

5.1.1.7.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

Le Centre : le parti souligne qu'un bailleur n'a aujourd'hui pratiquement aucune possibilité de sanctionner une sous-location abusive et que la mise en place d'une résiliation extraordinaire contribuera à y remédier.

PES : le parti relève que les résiliations à court terme ont des conséquences sévères pour les locataires et qu'il est absolument disproportionné de prévoir cette sanction ultime en raison d'une simple erreur de forme. C'est la raison pour laquelle il se range à l'avis minoritaire III.

PSS : le parti estime qu'il serait disproportionné de sanctionner si fortement une violation de forme. Un droit de résiliation extraordinaire devrait se limiter aux cas dans lesquels les locataires donnent de fausses indications ou refusent de communiquer les indications nécessaires, ou encore dans lesquels la sous-location est matériellement abusive. Le parti propose une modification dans l'esprit de celle proposée par la minorité III.

5.1.1.7.3 Associations faïtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

USS : l'organisation rejette fermement le délai de résiliation extraordinaire qui s'appliquerait également aux erreurs de forme, même mineures ; de son point de vue, un délai de seulement 30 jours ne se justifie nullement et entraînerait des situations graves.

5.1.1.7.4 Autres organisations intéressées

USPI : pour l'organisation, 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.

SVIT : l'organisation estime que cette disposition garantit que le comportement illicite du locataire n'est pas protégé ; les motifs de résiliation inscrits dans l'avant-projet seront pour elle source de sécurité juridique, car le bailleur ne devra plus, comme aujourd'hui, prouver que le lien de confiance est rompu. L'organisation rejette la proposition de la minorité III, dont la formulation mettrait les locataires agissant de manière illicite à l'abri de toute sanction et qui réduirait à néant les effets du devoir incontesté d'informer figurant à l'al. 3.

CAFP : l'organisation estime que la nouvelle disposition sur la résiliation donne la clarté nécessaire aux parties ; elle rejette la proposition de la minorité III, qui reviendrait à conserver le statu quo.

FRI : l'organisation se dit très favorable à l'introduction d'un nouveau motif de résiliation extraordinaire du contrat de bail. Dans un souci de clarté, elle propose toutefois que le contrat puisse être résilié moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin du mois. Simultanément, elle constate que l'art. 262, al. 6, introduit une notion nouvelle, la « protestation écrite restée sans effet », sans en définir la portée. Elle propose à la CAJ-N de clarifier la question en s'inspirant de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral en la matière, renvoie à une publication et résume la jurisprudence en question en distinguant deux états de fait : les cas où le locataire sous-loue malgré un refus justifié du bailleur et ceux où le locataire sous-loue sans en avoir demandé l'autorisation au bailleur et que celui-ci apprend l'existence d'une sous-location. Elle esquisse les conséquences juridiques de ces deux types de cas.

CGI : l'organisation souligne que l'exigence de la protestation écrite restée sans effet du bailleur lui semble rendre la protection contre les abus très faible, puisque dès que le bailleur sollicitera son locataire, ce dernier pourra donner les informations demandées sans être pénalisé par le non-respect des exigences posées et rétablir ainsi une situation conforme au droit. Elle considère que le contenu de la protestation écrite n'est au surplus pas très clair. Elle rappelle que lorsque le bailleur ne respecte pas les règles de forme sur certaines notifications, celles-ci sont considérées comme nulles et sans effet. Il n'y a donc aucune raison que le locataire puisse être autant protégé en réparant le vice ultérieurement sans aucune conséquence pour lui. Selon elle, pour une protection vraiment efficace du bailleur, il faut supprimer les mots « après une protestation écrite restée sans effet ». Elle considère que la proposition de la minorité III protège encore plus le locataire en cas de non-respect des exigences de l'art. 262 CO, de sorte qu'elle ne la soutient pas.

CATEF : l'organisation souligne qu'en pratique, en cas de fausses indications ou de sous-location non conforme au consentement donné ou encore en cas de sous-location abusive, le bailleur ne pourra résilier le contrat prématurément que s'il prouve, après protestation, que le locataire a encore une fois violé ses obligations. Or elle estime que le bailleur ne sera pas en mesure de prouver les violations même graves du droit et du contrat que son locataire commet après protestation. Face à cette situation inéquitable, elle propose de modifier l'al. 6 comme suit : « ... il locatore può procedere nei suoi confronti a scelta con una disdetta straordinaria per motivi gravi (art. 266g CO) o per violazione grave dell'obbligo di diligenza e riguardo (ex art. 257f CO) » (... le bailleur peut, selon sa propre appréciation, procéder à une résiliation extraordinaire pour de justes motifs [art. 266g CO] ou pour infraction grave du locataire à son devoir de diligence ou à son devoir d'égards envers les voisins [art. 257f CO]). L'organisation trouve injustifiée la proposition de la minorité III de biffer la violation de l'obligation de demander le consentement écrit du bailleur comme motif d'agir contre le locataire en application de l'art. 257f CO ; elle lui semble d'autant moins justifiée dans le contexte de la proposition de la majorité. L'organisation considère qu'un locataire qui, après protestation du bailleur, insisterait pour poursuivre la sous-location alors qu'il n'a pas demandé le consentement écrit du bailleur ne pourrait se cacher derrière une connaissance insuffisante du droit ; dans ce cas, elle estime que la résiliation serait justifiée.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD : les organisations s'opposent résolument à l'al. 6. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les co-contractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux. Le fait de

n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à porter atteinte aux intérêts économiques du bailleur (le locataire principal est toujours débiteur du loyer) ou à créer des dommages à la chose louée. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Ce délai est disproportionné. En outre, la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas l'introduction d'un tel outil.

HEV : l'organisation rejette la proposition de la minorité III au motif que la pratique montre que les faits ne sont pas établis clairement lorsque le locataire ne demande pas la permission de sous-louer son logement par écrit et qu'il n'obtient pas le consentement du bailleur par écrit ; le bailleur n'est alors pas en mesure de prouver les abus commis par son locataire. La protestation du bailleur préalable à la résiliation extraordinaire protège le locataire.

5.1.1.7.5 Participants non invités officiellement

CP : pour l'organisation, 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.

FER : pour garantir que la proposition du consentement préalable du bailleur ne soit pas contournée, l'organisation note qu'il est impératif de biffer la protestation écrite restée sans effet du texte de l'al. 6. La proposition de la minorité II allant encore plus loin dans la protection du locataire, elle est selon elle à rejeter.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs : les organisations s'opposent résolument à l'al. 6. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à rompre la confiance contractuelle et à justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Cette sanction est disproportionnée.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland : les organisations s'opposent résolument à l'al. 6. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à porter atteinte aux intérêts économiques du bailleur (le locataire principal est toujours débiteur du loyer) ou à créer des dommages à la chose louée. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Ce délai est disproportionné. En outre, la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas l'introduction d'un tel outil.

MV BS : l'organisation s'oppose impérativement à l'al. 6. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à rompre la confiance contractuelle et à justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Cette sanction est disproportionnée. En outre, la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas l'introduction d'un tel outil.

MV ZH : l'organisation s'oppose résolument à l'al. 6. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave pour justifier une résiliation extraordinaire du contrat de bail. La sous-location ne porte pas atteinte aux intérêts économiques du bailleur. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement ou leur local commercial en quelques semaines à peine, pour une simple formalité. En outre, la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas l'introduction d'un tel outil.

SVBK : l'organisation soutient la proposition de la minorité III ; la résiliation pour la fin du mois lui paraît sensée.

GastroSuisse : l'organisation juge problématique le délai de congé minimum de 30 jours inscrit à l'art. 262, al. 6, CO. Elle ne perçoit pas l'utilité d'un motif de résiliation extraordinaire dans les dispositions sur la sous-location ; la résiliation extraordinaire pour de justes motifs au sens de l'art. 266g CO en relation avec l'art. 257f CO suffit pour elle à justifier une résiliation avant le délai. L'adaptation des art. 262, al. 6, et 291, al. 6, CO laisse selon elle la porte ouverte à des résiliations sans motif sérieux.

VZI : l'organisation rejette la proposition de la minorité III au motif que la pratique montre que les faits ne sont pas établis clairement lorsque le locataire ne demande pas la permission de sous-louer son logement par écrit et qu'il n'obtient pas le consentement du bailleur par écrit ; le bailleur n'est alors pas en mesure de prouver les abus commis par son locataire. La protestation du bailleur préalable à la résiliation extraordinaire protège le locataire.

5.1.2 Art. 291 CO (sous-affermage)

5.1.2.1 Art. 291 CO en général et proposition de la minorité IV (suppression)

5.1.2.1.1 Cantons

LU : pour le canton, il ne saurait être question de biffer l'art. 291, car le sous-affermage, même s'il n'est pas très fréquent, existe en pratique.

ZG : les propositions et remarques du canton relatives à l'art. 262 CO s'appliquent par analogie aux modifications concernant le bail à ferme.

FR : le Conseil d'État partage les modifications proposées aux art. 262 et 291, sans valider l'avis des minorités.

TI : le canton estime que la proposition de la minorité IV de biffer l'art. 291 CO n'est pas acceptable.

GE : le canton souligne que c'est à juste titre que les modifications apportées par l'avant-projet exercent une distinction entre les cas de sous-location et ceux de sous-affermage. Comme l'a relevé le rapport, une révision des dispositions relatives au sous-affermage dépasserait le cadre de l'initiative parlementaire « Empêcher les sous-locations abusives ».

5.1.2.1.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PSS : le parti note que d'autres questions se posent en matière de bail à ferme qu'en matière de bail. La sous-location de locaux commerciaux joue un rôle majeur dans le domaine des baux à ferme ; or, dans ces cas-là, la problématique des abus ne prend pas les mêmes formes que pour la sous-location de logements. Le parti propose qu'on biffe purement et simplement l'art. 291 AP-CO et renvoie à la proposition de la minorité IV.

5.1.2.1.3 Associations faïtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

usam : l'organisation soutient la révision, qui renforce à son avis la propriété du bailleur.

5.1.2.1.4 Autres organisations intéressées

CATEF : l'organisation salue l'adaptation de la réglementation relative au sous-affermage conformément aux adaptations réalisées en matière de sous-location et ne voit nullement pourquoi il n'en serait pas ainsi.

USPI : l'organisation soutient cette disposition et rejette les propositions des minorités I, II, III et IV.

ASLOCA/MV, ASI-SSI : les organisations notent que la version de la majorité fait totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une restriction disproportionnée de la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

5.1.2.1.5 Participants non invités officiellement

CP : l'organisation soutient cette disposition et rejette les propositions des minorités I, II, III et IV.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs : les organisations notent que la version de la majorité fait totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une restriction disproportionnée de la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud : les organisations notent que la version de la majorité fait totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une restriction disproportionnée de la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

5.1.2.2 Art. 291, al. 1, CO (sous-affermage)

5.1.2.2.1 Cantons

GE : le Conseil d'État renvoie aux arguments exposés à propos de l'art. 262, al. 1 à 3, AP-CO : il préconise une forme identique imposée aux deux parties, de même que l'octroi d'un délai au bailleur pour fournir sa réponse aux demandes de sous-location.

5.1.2.2.2 Associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

ACS : l'organisation considère que l'obligation faite au bailleur de consentir par écrit à la sous-location par le locataire ou le fermier instaure des règles claires et compréhensibles qui favorisent de manière générale la sécurité du droit et sont de ce fait dans l'intérêt des communes. Le travail de saisie des autorités communales et l'exécution des tâches en rapport avec les personnes vivant en sous-location s'en trouveront facilités.

5.1.2.3 Art. 291, al. 2, CO (sous-affermage)

5.1.2.3.1 Cantons

LU : le canton souligne qu'en toute logique, le fermier devra toujours faire sa demande de sous-location par écrit, ce qui est souhaitable.

GE : le Conseil d'État renvoie aux arguments exposés à propos de l'art. 262, al. 1 à 3 AP-CO : il préconise une forme identique imposée aux deux parties.

5.1.2.4 Art. 291, al. 3, CO (sous-affermage)

5.1.2.4.1 Cantons

GE : le Conseil d'État renvoie aux arguments exposés à propos de l'art. 262, al. 1 à 3 AP-CO : il préconise une forme identique imposée aux deux parties

5.1.2.5 Art. 291, al. 4, CO (sous-affermage) et propositions des minorités I et II

5.1.2.5.1 Cantons

ZH : le canton juge approprié le durcissement des règles relatives à la durée du sous-affermage.

LU : le canton juge irréaliste la limitation de la durée du sous-affermage à deux ans. Actuellement, les baux à ferme sont conclus principalement dans la restauration et dans le monde agricole, souvent

pour plusieurs années et pour une durée fixe, notamment en raison des investissements que doivent réaliser les fermiers.

GE : le Conseil d'État renvoie aux arguments exposés à propos de l'art. 262, al. 4, AP-CO ; il privilégie la liste limitative, exhaustive et fermée et encourage le maintien de la formulation actuelle. Il renvoie également aux arguments exposés à propos de l'art. 262, al. 4, let. d, AP-CO et recommande qu'il soit spécifié que la durée de deux ans vise exclusivement les sous-locations portant sur l'objet loué dans son entier.

5.1.2.5.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

Le Centre : à choisir entre la proposition de la minorité II et celle de la majorité, le parti se rallie à l'opinion de la minorité II. En supprimant la mention expresse des motifs de refus, on changerait d'optique : le bailleur pourrait refuser par principe une sous-location.

5.1.2.5.3 Participants non invités officiellement

GastroSuisse : l'organisation estime que les compléments apportés à la loi accroissent le pouvoir de négociation du bailleur au détriment du locataire ou du fermier. Le fait que le bailleur puisse refuser son consentement « notamment » lui paraît particulièrement choquant. Le texte proposé favorise selon elle une série de motifs de refus unilatéraux et arbitraires, alors même que, sur le principe, le locataire a droit à la sous-location. Pour que les motifs de refus s'inscrivent concrètement dans la licéité, elle propose, conformément à la proposition de la minorité I de biffer le terme « notamment » et de revenir à une formulation négative « ne peut refuser son consentement que dans les cas suivants ». Le refus de la sous-location en raison d'une durée supérieure à deux ans paraît trop rigide, raison pour laquelle elle propose de biffer les art. 262, al. 4, let. d, et 291, al. 4, let. d, CO. Pour les personnes qui louent un local commercial, la sous-location est souvent une possibilité de limiter les dommages. Dans le domaine de la restauration, de nombreuses entreprises ont dû pendant la pandémie adapter leurs capacités, voire arrêter provisoirement leur activité suite aux décisions du Conseil fédéral, et ont dans l'intervalle sous-loué leurs locaux. L'exigence du consentement écrit et de la communication des conditions de la sous-location suffit du point de vue de l'organisation. Si une durée maximale devait malgré tout être adoptée, elle suggère de la faire passer de deux à cinq ans. Si l'on donne au bailleur la possibilité de refuser son consentement à une sous-location de moins d'un mois, il pourra réagir aux changements incessants et empêcher la sous-location organisée en douce à des fins touristiques.

5.1.2.6 Art. 291, al. 6, CO (sous-affermage) et proposition de la minorité III

5.1.2.6.1 Cantons

GE : le Conseil d'État renvoie aux arguments exposés à propos de l'art. 262, al. 6, CO ; il propose que l'art. 291, al. 6, soit reformulé sur la base de la formulation usuellement utilisée, qui prévoit que le bailleur peut résilier le bail pour la fin d'un mois moyennant un délai de congé d'un certain nombre de jours minimum.

5.1.2.6.2 Participants non invités officiellement

GastroSuisse : l'organisation craint que l'adaptation des art. 262, al. 6, et 291, al. 6, CO laisse la porte ouverte à des résiliations sans motif sérieux.

5.2 Avis sur le projet 2 (règles de forme) dans le détail

5.2.1 Art. 269d, al. 4 et 5, CO en général

5.2.1.1 Cantons

ZH : les assouplissements prévus des règles de forme sont une nécessité objective.

BE : les modifications apportées aux règles de forme simplifieront les procédures sans affecter les droits des locataires.

BS : le canton approuve sur le fond les adaptations prévues.

GR : le canton salue la voie choisie.

SH : les objectifs poursuivis en modifiant les règles de forme contribuent à simplifier le droit du bail et à améliorer la sécurité juridique.

TI : l'introduction des deux nouveaux alinéas est jugée positive.

GE : il s'agit d'adaptations purement formelles sans incidence sur le droit matériel.

ZG : le canton soutient les modifications proposées, qui ne suscitent pas d'oppositions et n'entraînent pas de difficultés.

5.2.1.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PES : le parti, qui approuve ce projet, fait toutefois remarquer que les simplifications en faveur des bailleurs n'ont pas été compensées par une contrepartie au profit des locataires.

Le Centre : le parti fait bon accueil à l'avant-projet, sans remarques particulières.

5.2.1.3 Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

UVS : une nette majorité des villes membres saluent la proposition et les adaptations prévues.

5.2.1.4 Associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national

usam : cette révision réduit les charges administratives inutiles sans préjudicier le locataire ni le fermier.

5.2.1.5 Autres organisations intéressées

HabitatDurable : ce projet allège la tâche administrative des bailleurs sans affaiblir les droits des locataires. Toutefois, afin de garantir la sécurité juridique des uns et des autres, il serait judicieux de prescrire la forme écrite pour la validité d'un contrat de bail.

CGI : l'organisation soutient le projet et se félicite qu'il ait été adopté par la commission sans faire l'objet de propositions d'une minorité.

USPI : les adaptations proposées empêchent les abus, allègent le processus administratif et adaptent la loi à la jurisprudence.

AIS : l'association approuve la proposition sur le fond, mais requiert la suppression des règles de forme inutiles car sans véritable objectif de protection.

WBG Schweiz : la fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique applaudit à la simplification administrative.

ASLOCA/MV, MVD, ASI-SSI : ces organisations ont pris acte du projet à contrecœur. À leurs yeux, les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Elles regrettent toutefois que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleurs sans qu'aucune contrepartie de nature semblable ne soit offerte aux locataires. Selon elles, on pourrait imaginer qu'en contrepartie, le bailleur soit tenu d'indiquer son identité dans le contrat de bail, ce qui n'est actuellement pas le cas.

5.2.1.6 Participants non invités officiellement

CP : les adaptations proposées empêchent les abus, allègent le processus administratif et adaptent la loi à la jurisprudence.

SVBK : l'association est favorable aux adaptations proposées.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MV BE, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH : ces associations de locataires ont pris acte du projet à contrecœur. À leurs yeux, les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Elles regrettent toutefois que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleurs sans qu'aucune contrepartie de nature semblable ne soit offerte aux locataires. Selon elles, on pourrait imaginer qu'en contrepartie, le bailleur soit tenu d'indiquer son identité dans le contrat de bail, ce qui n'est actuellement pas le cas.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs : ces associations de locataires ont pris acte du projet à contrecœur. À leurs yeux, les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Elles regrettent toutefois que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleurs sans qu'aucune contrepartie de nature semblable ne soit offerte aux locataires. En effet, il est souvent impossible pour les locataires d'identifier l'autre partie au contrat de bail. Afin d'équilibrer le système, il faudrait rendre obligatoire la désignation de la partie bailleuse dans le contrat de bail, la simple mention de l'entité qui la représente ne permettant pas au locataire de faire valoir ses droits.

MV BS : l'association a pris acte du projet. Elle juge toutefois regrettable l'inégalité de traitement que créent les nouvelles dispositions relatives à la sous-location, d'autant que le locataire, qui est la partie faible sur le plan structurel, se voit imposer davantage d'obligations. Il est également impératif, selon elle, que la formule officielle continue d'être utilisée pour notifier une hausse de loyer ou toute autre modification unilatérale du contrat.

5.2.2 Art. 269d, al 4, CO (signature en fac-similé)

5.2.2.1 Cantons

ZH : apposer une signature en fac-similé est une solution moderne.

LU : la réglementation prévue pourrait entraîner des confusions et des erreurs en termes d'applicabilité. La signature en fac-similé devrait donc s'appliquer à toutes les types de formules, y compris celle relative au congé.

OW : les voies de droit sont également garanties en cas de signature en fac-similé, dès lors qu'il faut utiliser la formule cantonale ou une formule agréée.

NW : l'avant-projet répond à une demande qui n'est pas nouvelle. L'introduction d'une disposition spécifique est gage de clarté.

FR : le canton salue la reconnaissance de la validité de la signature en fac-similé.

SO : l'adaptation a reçu un bon accueil. Elle ne fragilise pas la position des locataires. L'objectif en termes de responsabilité est également réalisé avec une signature reproduite par des moyens mécaniques.

BS : la signature manuscrite requise actuellement n'offre pas une protection supplémentaire aux locataires. L'aspect déterminant est que la formule officielle continue d'être utilisée pour communiquer une majoration de loyer ou d'autres modifications unilatérales du contrat. La signature en fac-similé permet elle aussi d'éviter toute incertitude quant à l'identité de l'auteur de la déclaration. Proposition est faite d'adopter le complément au CO prévu dans le projet 2 (modification de l'art. 269d, al. 4) sous la forme présentée.

GR : pour la communication via une formule officielle, il faut recourir à un moyen moderne d'apposer la signature. L'al. 4 est accueilli favorablement.

AG : le canton soutient la nouvelle règle, qui porte sur des opérations de masse pour lesquelles la signature par un moyen mécanique permet de réduire la charge administrative sans créer d'insécurité juridique ni pénaliser les personnes concernées.

TI : la modification est jugée positive. Au vu de l'évolution technique, une signature reproduite par un moyen mécanique semble suffisante. Elle présente un avantage, surtout pour les grandes administrations, sans qu'il en résulte d'inconvénients pour les locataires.

VD : le projet est bien accueilli. La reconnaissance de la validité de la signature en fac-similé diminuera considérablement le travail administratif sans affaiblir les droits des personnes concernées.

GE : le canton salue cette adaptation.

5.2.2.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PLR : l'initiative parlementaire du conseiller national Olivier Feller, qui demande de renoncer à l'exigence de la signature manuscrite et de permettre ainsi la signature en fac-similé, doit être approuvée. La mise en œuvre proposée dans le projet est bonne et est soutenue.

UDC : le parti soutient la modification de l'art. 269d, al. 4, CO (admissibilité de la signature en fac-similé).

5.2.2.3 Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

ACS : l'admissibilité de la signature en fac-similé rencontre un accueil favorable. Cette solution permet de réduire la charge administrative sans affecter la situation juridique des locataires.

5.2.2.4 Associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national

USS : autoriser la signature en fac-similé pour les majorations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat décharge uniquement les bailleurs ; rien de similaire n'est prévu en compensation pour les locataires.

5.2.2.5 Autres organisations intéressées

HEV : l'art. 269d, al. 4, CO obtient un soutien sans réserve. En vertu du droit en vigueur, le Tribunal fédéral exige que la formule soit signée à la main. Les bailleurs courent ainsi le risque que les locataires invoquent la nullité de forme d'une augmentation même après des années et réclament le remboursement des loyers payés sans contestation. Apposer une signature manuscrite sur toutes les formules entraîne une charge administrative considérable. Or cette signature n'a pas la moindre utilité pour la protection du locataire. L'admissibilité de la signature en fac-similé pour les majorations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat est attendue depuis longtemps. Elle nécessite une adaptation de la loi.

CATEF : le projet ne prêterite pas les locataires et contribue à réduire la charge administrative. Il est soutenu sans réserve.

USPI : la disposition proposée apporte de la clarté et diminue la charge administrative sans affecter les droits des locataires.

FRI : la disposition proposée est soutenue sans réserve.

CGI : l'admission d'une signature électronique pour notifier des hausses de loyer ou d'autres modifications unilatérales est une évidence, à l'heure où le travail est beaucoup plus informatisé et qu'une signature manuscrite n'apporte rien de plus au locataire qu'une signature mécanique.

SVIT : l'association salue la proposition de la commission. Il est temps, à ses yeux, que le législateur et les tribunaux reconnaissent le progrès technique et que le législateur l'intègre dans le système juridique.

AIS : l'association est favorable à la proposition d'art. 269d, al. 4, CO, qui autorise la signature en fac-similé.

WBG Schweiz : la fédération signale que le qualificatif « mécanique » prête à confusion dans le contexte de la reproduction de signatures, car les lettres en série ne sont plus imprimées par des dispositifs mécaniques. Pour le reste, elle applaudit à la simplification administrative.

ASM : dans la pratique, les signatures en fac-similé sont déjà utilisées aujourd'hui, même si, à titre de précaution, on y recourt le plus souvent lorsque l'adaptation se fait en faveur du locataire. Rien ne s'oppose à l'abandon de l'exigence relative à la signature manuscrite dans le domaine restreint des adaptations unilatérales du contrat de bail. Utiliser la signature en fac-similé permet au demeurant d'écartier toute insécurité juridique. Cela dit, il est important de devoir continuer à utiliser la formule officielle.

CAFP : apposer une signature manuscrite sur les formules officielles représente une charge administrative très importante pour les bailleurs. La modification de l'art. 269d CO est donc bienvenue. La signature mécanique est une solution moderne qui permet de réduire le fardeau administratif et de garantir la sécurité juridique sans affecter les droits des parties.

5.2.2.6 Participants non invités officiellement

CP : l'al. 4 assouplit le processus administratif pour le bailleur. Une telle disposition apporte de la clarté sans affecter les droits du locataire.

FER : l'admission de la signature électronique est une amélioration bienvenue sans conséquence pour le locataire.

SVBK : l'association salue la proposition, qui permet aux grandes régies immobilières de réduire leur charge administrative.

5.2.3 Art. 269d, al. 5, CO (loyers échelonnés)

5.2.3.1 Cantons

ZH : l'abandon de la formule officielle pour les majorations des loyers échelonnés facilite la tâche des bailleurs sans léser les locataires.

LU : on peut sans autre renoncer à l'utilisation de la formule officielle.

OW : comme les loyers échelonnés ne peuvent pas être contestés, sous réserve du loyer initial, il est possible de renoncer sans autre à l'utilisation de la formule officielle.

SO : le canton rejette cette adaptation. Il estime que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un échelonnement fixé valablement par contrat s'applique à la date convenue sans nécessiter d'avis.

BS : selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, si les loyers sont échelonnés, les majorations de loyer fixées par contrat prennent effet sans requérir de notification. Le fait que le projet exige une communication écrite est bien accueilli pour des raisons de sécurité juridique. Néanmoins, les conséquences précises de l'absence de communication par écrit ne sont pas claires. Une clarification à ce sujet serait appréciable. Proposition : adopter le complément au CO prévu dans le projet 2 (modification de l'art. 269d, al. 5) sous la forme présentée.

GR : les différents échelons de loyer ne peuvent de toute façon être examinés par le juge que dans le cadre d'une contestation du loyer initial. Au lieu de compléter la disposition par un al. 5, il conviendrait de supprimer ou d'adapter l'art. 19, al. 2, OBLF.

AG : le canton salue le projet visant à se limiter à la forme écrite pour la communication des majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c, qui permet ainsi de renoncer à l'exigence de l'utilisation de la formule prévue à l'art. 19, al. 2, OBLF.

TI : le canton a fait usage de la possibilité prévue à l'art. 19, al. 2, OBLF en considérant comme suffisante une copie de la convention d'échelonnement pour communiquer une hausse du loyer échelonné. Il approuve sur le principe la proposition. D'une part, l'utilisation de la formule peut donner au locataire la fausse impression qu'il a le droit de contester l'échelonnement convenu. D'autre part, une communication par écrit qui ne correspond pas à ce qui a été convenu est susceptible d'avoir de lourdes conséquences pour le locataire qui ne réagirait pas.

VD : le canton a fait usage de la possibilité laissée par l'art. 19, al. 2, OBLF, si bien que la copie de la convention d'échelonnement est admise comme formule pour communiquer une hausse du loyer échelonné. L'usage d'une formule officielle pour ce type de bail n'est dès lors pas requis. La modification proposée n'a pas de conséquences pour le canton.

GE : l'abandon de la formule officielle pour communiquer les hausses de loyer en cas de loyers échelonnés est salué, d'autant que cette modification permettra d'éliminer tout risque de confusion pour les locataires et d'augmenter la cohérence du droit du bail, les échelons de loyer ne pouvant en principe pas être contestés en cours de bail, sous réserve de la contestation du loyer initial. Il conviendrait alors de modifier l'art. 19, al. 2, OBLF.

5.2.3.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PLR : sur ce point, le Tribunal fédéral a devancé le législatif en considérant l'obligation de la formule pour les loyers échelonnés contraire à la loi. Par conséquent, la mise en œuvre proposée conduirait *de facto* à un alourdissement par rapport au droit en vigueur et non à une simplification des règles de forme visée, raison pour laquelle ce volet du projet 2 est rejeté. En revanche, une adaptation du texte de loi visant à abandonner l'obligation de communiquer les majorations en cas de loyers échelonnés si celles-ci ont déjà été convenues dans le contrat de bail serait soutenue.

UDC : le parti demande la suppression pure et simple de l'al. 5, arguant que, contrairement au vœu exprimé dans l'initiative parlementaire, cette disposition n'allège nullement les règles de forme, mais a

pour effet de les alourdir en s'écartant de la pratique du Tribunal fédéral, qui n'exige aucune communication spécifique.

5.2.3.3 Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

ACS : il y a lieu de renoncer à cette proposition, car la jurisprudence du Tribunal fédéral a déjà réglé ce point en considérant qu'il n'était pas nécessaire de faire parvenir un avis de majoration en cas de loyers échelonnés convenus.

5.2.3.4 Associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national

USS : L'assouplissement des règles de forme régissant la notification d'une majoration de loyer dans le cadre d'une convention d'échelonnement est un allègement unilatéral de la charge administrative en faveur des bailleurs, alors que rien de similaire n'est prévu en contrepartie pour les locataires.

5.2.3.5 Autres organisations intéressées

HEV : l'association rejette l'art. 269d, al. 5, CO, mais propose de modifier éventuellement la disposition de manière à ce que les majorations de loyer prévues dans une convention d'échelonnement ne nécessitent pas de communication de la part du bailleur. Le Tribunal fédéral a déjà répondu au vœu exprimé dans l'initiative parlementaire, en établissant qu'il n'était pas nécessaire de notifier ultérieurement les échelonnements de loyer convenus par les parties dans le contrat de bail. La réglementation proposée à l'al. 5 ne simplifie donc pas les règles de forme par rapport au droit en vigueur, bien au contraire. L'exigence de la forme écrite risque de créer une grande insécurité juridique, car la nullité de la communication des échelons de loyer ne changerait rien à la validité juridique du loyer échelonné convenu, et la loi ne prévoit aucune règle de forme pour la convention elle-même. Dans la pratique actuelle, la communication entre les parties se fait essentiellement par la voie électronique. Par conséquent, introduire une exigence quant à la forme écrite va aussi à l'encontre des besoins des praticiens.

CATEF : il est impératif de supprimer l'obligation d'utiliser une formule en raison de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il conviendrait également de supprimer l'exigence relative à la communication écrite ainsi que la disposition actuelle de l'ordonnance prévoyant que chaque augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. En outre, proposition est faite de reformuler l'art. 269d, al. 5, CO comme suit : « Gli aumenti di pigione previsti da un contratto con pigione scalare entrano automaticamente in vigore nella data e per l'importo stabiliti dal contratto, senza obbligo di una preventiva comunicazione. » (Les majorations de loyers échelonnés entrent en vigueur sans obligation de notification préalable au locataire, au montant et à la date fixés dans la convention). Il est également proposé de reformuler l'art. 19, al. 2, OBLF comme suit : « Le pignoni scalari entrano automaticamente in vigore per importo et data, come da contratto, senza obbligo di un'apposita preventiva comunicazione al conduttore. » (Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, les loyers entrent en vigueur sans obligation de notification préalable au locataire, au montant et à la date fixés dans la convention).

USPI : l'al. 5 corrige à bon droit l'art. 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 et que, d'autre part, le Tribunal fédéral a relevé que l'art. 19, al. 2, OBLF était contraire au droit fédéral. La disposition apporte de la clarté et permet d'harmoniser les pratiques cantonales, dès lors qu'un certain nombre de cantons admettent la copie de la convention comme formule.

FRI : la fédération propose de renoncer à ajouter un al. 5 à l'art. 269d CO. Le Tribunal fédéral a constaté que l'art. 19, al. 2, OBLF allait au-delà du texte légal. L'art. 269c CO ne prévoit en effet aucune obligation de communication préalable des majorations de loyer. La FRI propose, à titre subsidiaire, de formuler l'al. 5 de la manière suivante : « Les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c ne sont soumises à aucune exigence de communication préalable ». Enfin, elle suggère au Conseil fédéral de supprimer l'allusion, dans l'OBLF, à une obligation de communication préalable des majorations de loyer en cas de loyers échelonnés.

CGI : le Tribunal fédéral a considéré que la disposition actuelle de l'OBLF était contraire au droit fédéral. Dès lors que l'échelon est prévu par le bail, une communication par écrit n'est pas nécessaire. La disposition proposée pourrait être tout simplement supprimée. Les conséquences de l'absence

d'une confirmation par écrit ne sont d'ailleurs pas prévues. Pour des motifs de sécurité juridique, il conviendrait de prévoir que « les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO ne nécessitent pas de communication spécifique ».

SVIT : le Tribunal fédéral a répondu *de facto* à la simplification formelle sollicitée, si bien que la requête de l'initiative parlementaire est caduque. La nouvelle réglementation introduirait une exigence concernant la forme écrite pour un point qui a déjà été fixé dans le contrat. Il convient de supprimer cet alinéa sans le remplacer et de prendre en considération la jurisprudence actuelle.

AIS : l'association rejette le nouvel art. 269d, al. 5, CO sous la forme présentée et propose la formulation suivante : « Les majorations de loyer prévues dans une convention d'échelonnement au sens de l'art. 269c ne requièrent pas de communication du bailleur ».

ASM : vu que l'échelonnement du loyer découle déjà du contrat de bail, il est possible de renoncer à l'obligation d'utiliser la formule officielle dans ce contexte.

CAFP : la Conférence des administrateurs de fondations de placement fait bon accueil à la suppression de l'obligation d'utiliser la formule officielle pour les loyers échelonnés. Elle la juge justifiée en raison de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette suppression permet d'éviter le risque de vices de forme et de réduire la charge administrative. La conférence estime nécessaire de continuer à communiquer les majorations de loyer en considérant la forme écrite comme suffisante. Elle souligne l'utilité des communications par écrit, car certains locataires ne sont plus conscients des augmentations venues plusieurs années après la conclusion du contrat de bail échelonné.

5.2.3.6 Participants non invités officiellement

CP : le Tribunal fédéral a relevé que l'art. 19, al. 2, OBLF allait au-delà du texte légal. Par ailleurs, il n'est pas admissible qu'un échelon de loyer, qui ne peut 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. Le CP soutient le projet de modification.

FER : la nécessité d'une communication écrite pour les majorations de loyer prévues dans une convention n'est pas justifiée, puisque le locataire a d'ores et déjà validé ces majorations en signant ladite convention. La FER propose la modification suivante : « Les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO ne nécessitent pas de communication spécifique. »

SVBK : l'association fait bon accueil à cette modification, qui signifie moins de bureaucratie pour les propriétaires d'immeubles. Les droits des locataires ne sont pas restreints, car les loyers échelonnés ne peuvent pas être contestés, sous réserve de la contestation du loyer initial.

5.3 Avis sur le projet 3 (résiliation pour besoin propre) dans le détail

5.3.1 Art. 261, al. 2, CO, art. 271a, al. 3, let. a, CO et art. 272, al. 2, let. d, CO en général

5.3.1.1 Cantons

AG : le canton approuve le choix de renoncer à des modifications ponctuelles dans le droit procédural. Il préconise de commencer par adapter le droit matériel. Selon AG, la question de savoir s'il faut également adapter le CPC pour accélérer la procédure doit être examinée dans le contexte plus large des différents litiges relatifs aux baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

SH : la position des bailleurs se trouve légèrement renforcée, sans qu'aucune atteinte majeure ne soit portée à la protection des locataires.

FR : le canton partage l'avis selon lequel, lors d'un changement de propriétaire, l'utilisation par le nouvel acquéreur ou ses proches parents ou alliés doit être facilitée.

ZH : la modification proposée est bienvenue, car elle facilite la possibilité de faire valoir un besoin propre pour le bailleur. Elle n'est pas d'une importance de nature à créer un déséquilibre entre les parties.

NW : le canton soutient le renforcement de la position des propriétaires en ce qui concerne la possibilité de faire valoir un besoin propre.

TI : le canton approuve les modifications proposées, dans la mesure où elles visent à ne pas rallonger exagérément les procédures. Il relève que l'urgence doit toujours être prise en compte lors de la fixation de la durée de la prolongation du bail. Le bailleur doit pouvoir continuer à faire valoir un besoin important et actuel pour lui-même.

BE : la formulation « sur la base d'une évaluation objective » n'est pas heureuse. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il n'y a pas de nécessité d'agir en la matière.

BS : le canton rejette la proposition dans sa forme actuelle, arguant qu'elle ne permet pas d'atteindre l'objectif d'accélération des procédures. Il estime que les modifications proposées sont fortement sujettes à interprétation. Il en résulte principalement un allègement du fardeau de la preuve pour les bailleurs. Or la jurisprudence dans le droit actuel est bien établie, de sorte qu'il existe déjà un outil répondant aux besoins de protection des deux parties. BS peine donc à voir pourquoi il faudrait renforcer davantage la position du bailleur. Le canton rejette les propositions de la minorité.

GR : il est peu probable que le projet parvienne à simplifier l'invocation de ce motif de résiliation et à accélérer sa mise en œuvre. Pour accélérer les opérations, il faudrait étudier l'introduction d'une procédure sommaire, mais qui entraînerait la suppression de la procédure devant les autorités de conciliation, ce qui ne serait pas souhaité.

OW : le canton se demande si la nouvelle formulation « un besoin important et actuel pour lui-même » est meilleure que celle de la disposition en vigueur.

SO : l'assouplissement des conditions et la suppression de la procédure de conciliation incitent à faire valoir le besoin propre. Dans le droit actuel, les bailleurs sont déjà privilégiés en cas de résiliation pour besoin propre. Il est important que les tribunaux continuent d'examiner ce besoin avec un œil critique et selon des critères précis.

VD : si le canton est conscient de la problématique liée à la durée des procédures en cas de besoin propre du propriétaire et de la nécessité de trouver des solutions pragmatiques, il s'oppose cependant au projet, car il considère que les droits des locataires touchés ne sont pas suffisamment préservés.

5.3.1.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

UDC : le parti soutient l'assouplissement de la possibilité pour le bailleur de faire valoir un besoin propre, tout en précisant que cela ne suffira pas à accélérer la procédure. Si le propriétaire résilie le bail en invoquant un besoin actuel pour lui-même, la prolongation doit être exclue et, en cas de contestation du congé, le juge de l'expulsion doit statuer en procédure sommaire à la fois sur la résiliation et sur l'expulsion.

Le Centre : le parti approuve les adaptations sur le fond, estimant que la résiliation pour besoin propre peut être communiquée et appliquée plus facilement.

PLR : le parti soutenait l'initiative parlementaire car son but était de remédier à l'incohérence existant entre le droit du propriétaire et la durée de la procédure. Mais il rejette le projet, arguant qu'il ne permet pas d'atteindre les objectifs de l'initiative. Le PLR juge nécessaire de définir plus clairement le besoin propre du propriétaire. Il pense en outre qu'il conviendrait de se pencher sur le CPC, pour pouvoir appliquer une procédure sommaire en cas de contestation de congés extraordinaires et de résiliation pour besoin propre.

PSS : le parti est opposé à l'extension de l'admissibilité des résiliations pour besoin propre, au motif qu'elle entraînerait un fort affaiblissement de la protection contre les congés de repréailles. Pour le PSS, la situation juridique actuelle, selon laquelle un tel congé n'est possible que si le propriétaire fait valoir un besoin urgent pour lui-même, est considérée comme pertinente et nécessaire pour la protection des locataires.

PES : le parti réserve un bon accueil au fait qu'aucune modification du CPC ne soit prévue, tout en regrettant que la proposition diminue la protection des locataires. Simplifier davantage la possibilité de résilier le contrat de bail est disproportionné aux yeux du PES, qui prône la nécessité d'agir dans le sens inverse, en créant une meilleure protection des locataires et la possibilité de sanctionner les abus.

5.3.1.3 Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

UVS : la plupart des villes saluent le fait que l'on ait renoncé à modifier les règles de procédure. Elles sont toutefois une majorité à rejeter les modifications proposées, estimant qu'elles restreindraient dans une large mesure les droits des locataires et fragiliseraient la situation déjà précaire de ces derniers.

5.3.1.4 Associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national

usam : l'association soutient la révision, qui contribue à renforcer la propriété.

USS : l'association rejette le projet, arguant que la résiliation pour besoin propre est déjà acceptée aujourd'hui, bien qu'elle s'applique au détriment des locataires et serve souvent de prétexte pour relouer le logement à un prix plus élevé. Les modifications proposées entraîneraient une pesée des intérêts à l'avantage des bailleurs, ce que l'USS juge inacceptable.

5.3.1.5 Autres organisations intéressées

USPI : l'association soutient la révision, qui contribue à renforcer la propriété.

HabitatDurable : l'association relève que le projet accorde davantage de poids au besoin propre dans la pesée des intérêts et reconnaît que les droits des locataires s'en trouveraient réduits. Aussi constate-t-elle avec satisfaction que la commission a renoncé à modifier le CPC. Une procédure sommaire est déjà prévue aujourd'hui lorsque les faits ne sont pas contestés et peuvent être établis immédiatement. Dans tous les autres cas, elle n'est pas indiquée.

CGI : la chambre est favorable aux modifications, tout en faisant remarquer qu'elles pourraient être plus claires.

FRI : la fédération soutient l'approche proposée. Elle approuve pleinement le remplacement du « besoin urgent » par un « besoin important et actuel ».

HEV : la modification proposée ne permet pas d'atteindre le but visé, à savoir la possibilité de disposer des habitations ou des locaux commerciaux dans un délai raisonnable. Si le propriétaire résilie le bail en faisant valoir un besoin actuel pour lui-même, la prolongation doit être exclue et, en cas de contestation du congé, le juge de l'expulsion doit statuer en procédure sommaire à la fois sur la résiliation et sur l'expulsion. Il convient de compléter le CPC en ce sens.

SVIT : le projet ne permet pas de réduire la durée de la procédure et doit absolument être remanié. Pour obtenir une accélération effective de la procédure, il faut notamment adapter le CPC.

AIS : l'association salue la volonté d'accélérer la procédure, mais estime que les modifications proposées ne sont pas pertinentes. Il conviendrait, selon elle, d'introduire dans le CPC une disposition selon laquelle, en cas de contestation du congé, le juge de l'expulsion statue dans la même procédure sommaire sur la validité de la résiliation et sur l'expulsion.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD : ces associations prennent note avec satisfaction que la commission a renoncé à modifier le CPC pour soumettre ce type de résiliation à la procédure sommaire. Elles soulignent que ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel. Elles déplorent toutefois que la protection des locataires soit encore davantage réduite ; avec le projet, la pesée d'intérêts serait favorable au bailleur même lorsque la situation du locataire est critique. En pratique, la résiliation pour les besoins du bailleur est souvent invoquée pour se débarrasser du locataire et relouer le logement à un prix plus élevé. Il s'agirait d'introduire la possibilité de sanctionner les bailleurs qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme prétexte, en prévoyant une obligation de réparation des dommages causés au locataire.

ASM : les exigences relatives à l'urgence du besoin propre que prévoit le droit en vigueur ne sont pas trop strictes en pratique. Il n'est guère judicieux de remplacer les règles existantes par des notions juridiques floues. Il arrive fréquemment que des bailleurs invoquent le besoin propre uniquement comme prétexte. Or l'adaptation prévue ne peut pas empêcher de tels abus et risque fort de produire l'effet contraire. Il faut renoncer à la nouvelle réglementation relative au besoin propre.

5.3.1.6 Participants non invités officiellement

CP : l'association soutient la proposition, estimant que ce changement d'approche est opportun et instaure un certain équilibre entre les intérêts en présence. D'un côté, le nouveau propriétaire pourra disposer un peu plus facilement de son logement ou de son local commercial. D'un autre côté, le besoin devra être avéré et démontré par l'acquéreur, et le bailleur précédent continuera de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire résilie le contrat plutôt que ne le permettrait le bail.

SVBK : l'association salue cette modification judicieuse, qui permet de communiquer de manière simple et rapide le besoin propre. Elle rejette toutes les propositions de la minorité, qui créent une insécurité juridique regrettable.

FER : les modifications proposées réduisent les exigences relatives à l'urgence du besoin en cas de résiliation du bail et sont les bienvenues, mais certains termes sont susceptibles d'interprétations diverses.

VZI : les modifications proposées ne permettent pas de rendre le logement ou le local commercial disponible dans un délai raisonnable. Si le propriétaire résilie le bail en faisant valoir un besoin actuel pour lui-même, la prolongation doit être exclue et, en cas de contestation du congé, le juge de l'expulsion doit statuer en procédure sommaire à la fois sur la résiliation et sur l'expulsion. Il convient de compléter le CPC en ce sens.

MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH, ASLOCA neuchâteloise, MVDF, ASLOCA Vaud : ces organisations prennent note avec satisfaction que la commission a renoncé à modifier le CPC en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. Elles déplorent toutefois que la protection des locataires soit encore davantage réduite ; avec le projet, la pesée d'intérêts serait favorable au bailleur même lorsque la situation du locataire est critique. En pratique, la résiliation pour les besoins du bailleur est souvent invoquée afin de se débarrasser du locataire et de louer le logement à un prix plus élevé. Il s'agirait d'introduire la possibilité de sanctionner les bailleurs qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme prétexte, en prévoyant une obligation de réparation des dommages causés au locataire.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs : ces organisations prennent note avec satisfaction que la commission a renoncé à modifier le CPC en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. Elles déplorent toutefois que la protection des locataires soit encore davantage réduite ; avec le projet, la pesée d'intérêts serait favorable au bailleur même lorsque la situation du locataire est critique. Qui plus est, il n'y a aucune possibilité dans la pratique de sanctionner les bailleurs qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme prétexte. Elles relèvent que les locataires sont dans l'incapacité de retourner à la situation juridique antérieure, raison pour laquelle, dans ces cas, les bailleurs devraient être soumis à l'art. 325^{bis} CP.

MV BS : l'association oppose un refus catégorique à ce projet, soulignant que déséquilibre d'un contrat dans lequel le locataire est la partie la plus faible est problématique. La protection contre les congés serait vaine si le bailleur n'avait plus à prouver l'existence d'un besoin propre urgent. Certaines notions sont sujettes à interprétation et créent une insécurité juridique. En pratique, la résiliation pour les besoins du bailleur est souvent invoquée afin de se débarrasser du locataire et de louer le logement à un prix plus élevé. Il s'agirait d'introduire la possibilité de sanctionner les bailleurs qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme prétexte, en prévoyant une obligation de réparation des dommages causés au locataire.

5.3.2 Art. 261, al. 2, CO (aliénation de la chose) et proposition de la minorité

5.3.2.1 Cantons

FR : le canton approuve les modifications proposées et rejette l'avis de la minorité.

TI : le canton salue la possibilité laissée au propriétaire de faire valoir, sur la base d'une évaluation objective, un besoin important et actuel pour lui-même. La responsabilité du bailleur précédent au sens de l'art. 261, al. 3, CO reste engagée. Par contre, la proposition de la minorité visant à ajouter l'adjectif « concret » pour qualifier le besoin est rejetée.

ZG : la précision « sur la base d'une évaluation objective » est superflue, le droit devant toujours être appliqué dans un esprit objectif. Cette remarque vaut en particulier pour les autorités de conciliation, car leur composition paritaire en offre la garantie. La proposition de la minorité est rejetée.

GE : les modifications changent l'équilibre existant actuellement entre les parties au contrat. Les formulations proposées réduisent le caractère matériel de l'urgence du besoin du propriétaire. Proposition est faite de compléter la disposition par la mention expresse du caractère *concret*, important et actuel du besoin du bailleur.

LU : la nouvelle formulation ne devrait pas changer l'importance du caractère urgent. L'ajout de l'expression « sur la base d'une évaluation objective » n'est qu'un toilettage de la disposition. Il en est de même de l'adjonction du qualificatif « concret » figurant dans la proposition de la minorité. L'introduction de notions juridiques floues complique beaucoup l'application de la norme. En pareil cas, la disposition devrait être actualisée en reprenant les formulations de la jurisprudence.

GR : remplacer « urgent » par « important et actuel » à l'art. 261, al. 2, let. a, CO ne confère pas à la disposition un caractère plus concret. Il incombera au juge d'en faire l'interprétation, de sorte que rien ne changera par rapport à aujourd'hui.

5.3.2.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PSS : s'il y a adaptation, le texte devrait être modifié conformément à la proposition de la minorité, qui demande que le besoin pour le propriétaire soit *concret*, important et actuel.

5.3.2.3 Autres organisations intéressées

HEV : il convient de supprimer la mention « sur la base d'une évaluation objective », car il y a forcément une certaine subjectivité dans le besoin que le propriétaire fait valoir pour lui-même. La formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un *besoin actuel* pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

AIS : afin d'accélérer la procédure en cas de résiliation pour besoin propre, il faudrait que l'acquéreur d'un objet puisse disposer de celui-ci dans un délai raisonnable s'il fait valoir un *besoin actuel pour lui-même*.

CGI : la chambre est favorable à la disposition, mais estime qu'elle devrait être adaptée de manière à laisser la possibilité au nouveau propriétaire de résilier le bail s'il fait valoir un *besoin actuel* pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

CATEF : les modifications proposées vont dans la bonne direction. Elles sont justifiées du point de vue de l'accession à la propriété évoquée à l'art. 108 Cst., mais une amélioration des conditions matérielles ne suffit pas si, malgré un besoin réel et concret, la mise en œuvre prend des années.

SVIT : le critère du besoin « important et actuel » ne laisse envisager aucune réduction de la procédure par rapport au statu quo, raison pour laquelle la formulation « besoin actuel pour lui-même » est proposée. La proposition de la minorité est rejetée.

5.3.2.4 Participants non invités officiellement

SVBK : l'association fait bon accueil à cette modification. Elle relève que parler de besoin propre *concret* crée inutilement de l'insécurité juridique, ce qui l'amène à rejeter la proposition de la minorité.

FER : la formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un *besoin actuel* pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

VZI : l'acquéreur doit pouvoir disposer de l'objet dans un délai raisonnable en cas de *besoin actuel pour lui-même*. La formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un *besoin actuel* pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

5.3.3 Art. 271a, al. 3, let. a, CO (congé donné par le bailleur) et proposition de la minorité

5.3.3.1 Cantons

FR : le canton soutient l'adaptation proposée et rejette la proposition de la minorité.

TI : la modification est liée à l'adaptation nécessaire de l'art. 261, al. 2, let. a, CO. La version du projet est préférée à la proposition de la minorité.

ZG : la précision « sur la base d'une évaluation objective » est superflue, le droit devant toujours être appliqué dans un esprit objectif. Cette remarque vaut en particulier pour les autorités de conciliation, car leur composition paritaire en offre la garantie. La proposition de la minorité est rejetée.

GE : les modifications changent l'équilibre existant actuellement entre les parties au contrat. Les formulations proposées réduisent le caractère matériel de l'urgence du besoin du propriétaire. Proposition est faite de compléter la disposition par la mention expresse du caractère *concret*, important et actuel du besoin du bailleur.

LU : la nouvelle formulation ne devrait pas changer l'importance du caractère urgent. L'ajout de l'expression « sur la base d'une évaluation objective » n'est qu'un toilettage de la disposition. Il en est de même de l'adjonction du qualificatif « concret » figurant dans la proposition de la minorité. L'introduction de notions juridiques floues complique beaucoup l'application de la norme. En pareil cas, la disposition devrait être actualisée en reprenant les formulations de la jurisprudence.

GR : la précision « établi sur la base d'une évaluation objective » n'a pas beaucoup de sens. L'évaluation se fonde sur le pouvoir de cognition des juges, et l'examen juridique doit toujours être objectif. Le besoin propre est très subjectif, et la loi ne doit pas le rendre objectif.

BS : le canton relève que la situation juridique actuelle prend déjà en compte de manière adéquate la question du besoin propre et que l'objectif lié à l'accélération de la procédure n'est pas atteint. Il rejette la proposition de la minorité.

5.3.3.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PSS : s'il y a adaptation, le texte devrait être modifié conformément à la proposition de la minorité, qui demande que le besoin pour le propriétaire soit *concret*, important et actuel.

5.3.3.3 Autres organisations intéressées

HEV : il convient de supprimer la mention « sur la base d'une évaluation objective », car il y a forcément une certaine subjectivité dans le besoin que le propriétaire fait valoir pour lui-même. La formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

AIS : afin d'accélérer la procédure en cas de résiliation pour besoin propre, il faut que l'acquéreur d'un objet puisse disposer de celui-ci dans un délai raisonnable s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même.

CGI : la chambre est favorable à la disposition, mais estime qu'elle devrait être adaptée de manière à laisser la possibilité au nouveau propriétaire de résilier le bail s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Elle rejette la proposition de la minorité.

CATEF : la modification est nécessaire pour éviter des conflits inutiles. La proposition de la minorité est rejetée. À l'art. 271a, al. 3, let. d, la référence entre parenthèses à l'art. 261, al. 2, CO devrait être supprimée.

SVIT : le critère du besoin « important et actuel » ne laisse envisager aucune réduction de la procédure par rapport au statu quo, raison pour laquelle la formulation « besoin actuel pour lui-même » est proposée. La proposition de la minorité est rejetée.

5.3.3.4 Participants non invités officiellement

SVBK : l'association fait bon accueil à cette modification. Elle relève que parler de besoin propre *concret* crée inutilement de l'insécurité juridique, ce qui l'amène à rejeter la proposition de la minorité.

FER : la formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un *besoin actuel* pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

VZI : l'acquéreur doit pouvoir disposer de l'objet dans un délai raisonnable en cas de *besoin actuel pour lui-même*. La formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

5.3.4 Art. 272, al. 2, let. d, CO (prolongation du bail) et proposition de la minorité

5.3.4.1 Cantons

FR : le canton soutient l'adaptation proposée et rejette la proposition de la minorité.

TI : la modification permet d'éviter d'être confronté à la notion d'urgence. La proposition de la minorité n'est pas envisageable, car elle maintient la notion d'urgence, ce qui entraîne un déséquilibre injustifié en faveur des locataires.

ZG : la précision « à évaluer de manière objective » est superflue, le droit devant toujours être appliqué dans un esprit objectif. Le complément proposé est inutile, car la pesée des intérêts implique toujours l'examen de l'urgence, de l'importance et de l'actualité du besoin propre. La proposition de la minorité est rejetée.

GE : le canton propose de compléter la disposition par la mention expresse du caractère concret, important et actuel du besoin du bailleur.

LU : la nouvelle formulation ne devrait pas changer l'importance du caractère urgent. L'ajout de l'expression « à évaluer de manière objective » n'est qu'un toilettage de la disposition. L'introduction de notions juridiques floues complique beaucoup l'application de la norme. En pareil cas, la disposition devrait être actualisée en reprenant les formulations de la jurisprudence.

GR : remplacer le qualificatif « urgent » par « important et actuel » à l'art. 272, al. 2, let. d, CO ne confère pas à la disposition un caractère plus concret. La précision « à évaluer de manière objective » n'a pas beaucoup de sens. L'évaluation se fonde sur le pouvoir de cognition des juges, et l'examen juridique doit toujours être objectif. Le besoin propre est très subjectif, et la loi ne doit pas le rendre objectif.

OW : le canton se demande si la nouvelle description est meilleure. Lors d'une prolongation du contrat, il est indispensable de peser les intérêts du nouveau propriétaire et du locataire au cas par cas.

5.3.4.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

PSS : s'il y a adaptation, le texte devrait être modifié conformément à la proposition de la minorité, qui demande que le besoin pour le propriétaire soit concret, important et actuel.

5.3.4.3 Autres organisations intéressées

HEV : aujourd'hui, le nouveau propriétaire doit attendre plusieurs années avant de pouvoir disposer du logement ou du local commercial dont il a besoin, en raison de la longueur des procédures (voies de droit) et de la possibilité de prolonger le contrat. Cette situation est extrêmement préoccupante du point de vue du droit de la propriété et va à l'encontre du but de la loi, qui est de permettre au nouveau propriétaire d'utiliser son propre logement ou local commercial dans un délai raisonnable. La modification proposée ne doit toutefois pas être retenue. Il convient plutôt de compléter l'art. 272a, al. 1, CO par une let. e prévoyant que la prolongation est exclue lorsque le propriétaire demande la résiliation en faisant valoir, sur la base d'une évaluation objective, un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

AIS : afin d'accélérer les procédures, il convient d'exclure la prolongation du contrat lorsque le propriétaire demande la résiliation en faisant valoir un besoin actuel pour lui-même. La proposition de la minorité a pour effet d'aggraver les problèmes pratiques que pose le droit en vigueur ; elle doit être rejetée.

CGI : la chambre est favorable à la disposition, mais estime qu'elle devrait être adaptée de manière à laisser la possibilité au nouveau propriétaire de résilier le bail s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Elle rejette la proposition de la minorité.

CATEF : la chambre approuve la modification et rejette expressément la proposition de la minorité.

SVIT : le critère du besoin « important et actuel » ne laisse envisager aucune réduction de la procédure par rapport au statu quo, raison pour laquelle la formulation « besoin actuel pour lui-même » est proposée. La proposition de la minorité est rejetée.

5.3.4.4 Participants non invités officiellement

SVBK : l'association fait bon accueil à cette modification. Elle relève que parler de besoin propre *concret* crée inutilement de l'insécurité juridique, ce qui l'amène à rejeter la proposition de la minorité.

FER : la formulation doit être modifiée de manière à ce que le nouveau propriétaire puisse résilier le bail s'il fait valoir un *besoin actuel* pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. La proposition de la minorité est rejetée.

VZI : afin d'accélérer les procédures, il convient d'exclure la prolongation du contrat lorsque le propriétaire demande la résiliation en faisant valoir un besoin actuel pour lui-même. La proposition de la minorité a pour effet d'aggraver les problèmes pratiques que pose le droit en vigueur ; elle doit être rejetée.

ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Broye vaudoise : si la prolongation reste possible dans le cadre de cette résiliation, les locataires seront moins prompts à la contester devant les tribunaux. Supprimer la possibilité de prolonger le bail conduira à un engorgement de la justice, dont la hausse sensible des coûts sera à la charge de la collectivité. Pour éviter des procédures, la partie bailleuse pourrait être incitée à octroyer des prolongations de quelques mois, soit un délai bien en deçà de ce que prévoit le droit actuel. Les locataires seraient donc tributaires des pratiques élaborées par les milieux immobiliers, ce qui semble peu compatible avec l'équilibre voulu par le législateur en matière de bail.

6 Annexe : Liste des participants à la consultation et avis reçus

1. Kantone / Cantons / Cantoni		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Staatskanzlei des Kantons Zürich Chancellerie d'État du canton de Zurich Cancelleria dello Stato del Cantone di Zurigo	ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Bern Chancellerie d'État du canton de Berne Cancelleria dello Stato del Cantone di Berna	BE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Luzern Chancellerie d'État du canton de Lucerne Cancelleria dello Stato del Cantone di Lucerna	LU	<input checked="" type="checkbox"/>
Standeskanzlei des Kantons Uri Chancellerie d'État du canton d'Uri Cancelleria dello Stato del Cantone di Uri	UR	
Kanton Schwyz Staatskanzlei des Kantons Schwyz Chancellerie d'État du canton de Schwytz Cancelleria dello Stato del Cantone di Svitto	SZ	
Staatskanzlei des Kantons Obwalden Chancellerie d'État du canton d'Obwald Cancelleria dello Stato del Cantone di Obvaldo	OW	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Nidwalden Chancellerie d'État du canton de Nidwald Cancelleria dello Stato del Cantone di Nidvaldo	NW	<input checked="" type="checkbox"/>
Regierungskanzlei des Kantons Glarus Chancellerie d'État du canton de Glaris Cancelleria dello Stato del Cantone di Glarona	GL	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Zug Chancellerie d'État du canton de Zoug	ZG	<input checked="" type="checkbox"/>

Cancelleria dello Stato del Cantone di Zugo		
Staatskanzlei des Kantons Freiburg Chancellerie d'État du Canton de Fribourg Cancelleria dello Stato del Cantone di Friburgo	FR	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Solothurn Chancellerie d'État du canton de Soleure Cancelleria dello Stato del Cantone di Soletta	SO	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Basel-Stadt Chancellerie d'État du canton de Bâle-Ville Cancelleria dello Stato del Cantone di Basilea Città	BS	<input checked="" type="checkbox"/>
Landeskanzlei des Kantons Basel-Landschaft Chancellerie d'État du canton de Bâle-Campagne Cancelleria dello Stato del Cantone di Basilea Campagna	BL	<input checked="" type="checkbox"/> A renoncé à prendre position sur le fond
Staatskanzlei des Kantons Schaffhausen Chancellerie d'État du canton de Schaffhouse Cancelleria dello Stato del Cantone di Sciaffusa	SH	<input checked="" type="checkbox"/>
Kantonskanzlei des Kantons Appenzell Ausserrhoden Chancellerie d'État du canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures Cancelleria dello Stato del Cantone di Appenzello Esterno	AR	<input checked="" type="checkbox"/>
Ratskanzlei des Kantons Appenzell Innerrhoden Chancellerie d'État du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures Cancelleria dello Stato del Cantone di Appenzello Interno	AI	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons St. Gallen Chancellerie d'État du canton de St-Gall Cancelleria dello Stato del Cantone di San Gallo	SG	<input checked="" type="checkbox"/>
Standeskanzlei des Kantons Graubünden Chancellerie d'État du canton des Grisons Cancelleria dello Stato del Cantone dei Grigioni	GR	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Aargau	AG	<input checked="" type="checkbox"/>

Chancellerie d'État du canton d'Argovie Cancelleria dello Stato del Cantone di Argovia		
Staatskanzlei des Kantons Thurgau Chancellerie d'État du canton de Thurgovie Cancelleria dello Stato del Cantone di Turgovia	TG	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Tessin Chancellerie d'État du canton du Tessin Cancelleria dello Stato del Cantone Ticino	TI	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Waadt Chancellerie d'État du canton de Vaud Cancelleria dello Stato del Cantone di Vaud	VD	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Wallis Chancellerie d'État du canton du Valais Cancelleria dello Stato del Cantone Vallese	VS	
Staatskanzlei des Kantons Neuenburg Chancellerie d'État du canton de Neuchâtel Cancelleria dello Stato del Cantone di Neuchâtel	NE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Genf Chancellerie d'État du canton de Genève Cancelleria dello Stato del Cantone di Ginevra	GE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Jura Chancellerie d'État du canton du Jura Cancelleria dello Stato del Cantone del Giura	JU	
Konferenz der Kantonsregierungen Conférence des gouvernements cantonaux Conferenza dei Governi cantonali	KdK CdC CdC	

2. In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien / partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale / partiti rappresentati nell' Assemblée federale		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Die Mitte Le Centre Alleanza del Centro	Le Centre	<input checked="" type="checkbox"/>
Eidgenössisch-Demokratische Union Union Démocratique Fédérale Unione Democratica Federale	EDU UDF UDF	
Ensemble à Gauche	EAG	
Evangelische Volkspartei der Schweiz Parti évangélique suisse Partito evangelico svizzero	EVP PEV PEV	
FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR.I Liberali Radicali	FDP PLR PLR	<input checked="" type="checkbox"/>
Grüne Partei der Schweiz Parti écologiste suisse Partito ecologista svizzero	GPS PES PES	<input checked="" type="checkbox"/>
Grünliberale Partei Schweiz Parti vert'libéral Suisse Partito verde liberale svizzero	glp pvl pvl	
Lega dei Ticinesi (Lega)	Lega	
Partei der Arbeit Parti suisse du travail	PDA PST	
Schweizerische Volkspartei Union Démocratique du Centre Unione Democratica di Centro	SVP UDC UDC	<input checked="" type="checkbox"/>
Sozialdemokratische Partei der Schweiz Parti socialiste suisse Partito socialista svizzero	SPS PSS PSS	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete / associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dei Comuni delle città e delle regioni di montagna		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Schweizerischer Gemeindeverband Association des Communes Suisses Associazione dei Comuni Svizzeri	SGV ACS ACS	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere	SSV UVS UCS	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete	SAB	

Groupement suisse pour les régions de montagne Gruppo svizzero per le regioni di montagna		
--	--	--

4. Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft / associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dell'economia		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
economiesuisse Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere Swiss business federation	economiesuisse	
Schweizerischer Gewerbeverband Union suisse des arts et métiers Unione svizzera delle arti e mestieri	sgv usam usam	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Arbeitgeberverband Union patronale suisse Unione svizzera degli imprenditori	SAV UPS UPS	<input checked="" type="checkbox"/> A renoncé à prendre position
Schweiz. Bauernverband Union suisse des paysans Unione svizzera dei contadini	SBV USP USC	
Schweizerische Bankiervereinigung Association suisse des banquiers Associazione svizzera dei banchieri Swiss Bankers Association	SBV ASB ASB	
Schweiz. Gewerkschaftsbund Union syndicale suisse Unione sindacale svizzera	SGB USS USS	<input checked="" type="checkbox"/>
Kaufmännischer Verband Schweiz Société suisse des employés de commerce Società svizzera degli impiegati di commercio	kfmv SEC SIC	
Travail.Suisse	Travail.Suisse	

5. Weitere interessierte Organisationen / autres organisations intéressées / altri organizzazioni interessate		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Hauseigentümerverband Schweiz Association suisse des propriétaires fonciers	HEV	<input checked="" type="checkbox"/>
Camera ticinese dell'economia fondiaria	CATEF	<input checked="" type="checkbox"/>
Union suisse des professionnels de l'immobilier	USPI	<input checked="" type="checkbox"/>
Fédération romande immobilière	FRI	<input checked="" type="checkbox"/>
Chambre genevoise immobilière	CGI	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft Association suisse de l'économie immobilière	SVIT	<input checked="" type="checkbox"/>
Verband Immobilien Schweiz Association Immobilier Suisse	VIS AIS	<input checked="" type="checkbox"/>
HabitatDurable Suisse Casafair Schweiz	HabitatDurable	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique Cooperative d'abitazione svizzera – federazione dei comitenti di immobili d'utilità pubblica	WBG Schweiz	<input checked="" type="checkbox"/>
WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives de construction	WOHNEN SCHWEIZ LOGEMENT SUISSE	<input checked="" type="checkbox"/> A renoncé à prendre position sur le fond
Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique	ARMOUP	
Cooperative d'Abitazione Svizzera Sezione della Svizzera Italiana	Cassi	
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz	MV	<input checked="" type="checkbox"/> Prise de position commune avec l'ASLOCA
Association suisse des locataires	ASLOCA	<input checked="" type="checkbox"/> Prise de position commune avec MV
Associazione Svizzera Inquilini - Sezione della Svizzera Italiana	ASI-SSI	<input checked="" type="checkbox"/>

Dachverband der regionalen Mieterinnen- und Mieterverbände in der Deutschschweiz	MVD	<input checked="" type="checkbox"/>
Stiftung für Konsumentenschutz		
Schweiz. Konsumentenforum kf	kf	
Fédération romande des consommateurs		
Associazione consumatrici e consumatori della Svizzera italiana	ACSI	
Verband der Geschäftsmieter		
Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des Banques Cantonales Suisses	VSKB UBCS	<input checked="" type="checkbox"/> A renoncé à prendre position
Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und – direktoren Conférence des directrices et directeurs cantonaux des affaires sociales	SODK CDAS	
Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter Association suisse des Magistrats de l'ordre judiciaire Associazione svizzera dei magistrati Associazion svizra dals derschaders	SVR ASM ASM ASD	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Anwaltsverband Fédération Suisse des Avocats Federazione Svizzera degli Avvocati	SAV FSA FSA	
Demokratische Juristinnen und Juristen Schweiz Juristes Démocrates de Suisse	DJS JDS	
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement	KGAST CAFP	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende / Participants non invités officiellement / Partecipanti non interpellati ufficialmente

Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Centre Patronal	CP	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern	MV BE	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau	MV RG Emmental-Oberaargau	<input checked="" type="checkbox"/>

Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland	MV RG Thun-Oberland	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Zürich	MV ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen Fédération suisse des bourgeoisies et corporations Federazione svizzera dei patriziati Federaziun svizra da las vischnancas burgaisas e corporaziuns	SVBK	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires neuchâteloise	ASLOCA neuchâteloise	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise	ASLOCA Lausanne	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs	ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg	MVDF	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise	ASLOCA Broye vaudoise	<input checked="" type="checkbox"/>
GastroSuisse		<input checked="" type="checkbox"/>
Fédération des entreprises romandes	FER	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section vaudoise	ASLOCA Vaud	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt	MV BS	<input checked="" type="checkbox"/>
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen	VZI	<input checked="" type="checkbox"/>