

Zurich, le 26 novembre 2024

Rejet des projets de loi sur le droit du bail : Statu quo en droit suisse du bail

Les électeurs suisses ont tranché : Le 24 novembre 2024, les deux révisions de la loi sur le droit du bail ont été rejetées par 53,8% et 51,6% des voix. Ces révisions visaient à renforcer les droits des bailleurs. L'association des locataires a lancé un référendum contre les deux projets du Parlement, ce qui a donné lieu à deux votations populaires distinctes - avec un résultat serré, la majorité des votants souhaitant conserver les règles actuelles. Compte tenu du fait que 60% des ménages suisses sont des locataires, ce résultat semble moins surprenant.

Résiliation pour cause d'occupation personnelle : Les mécanismes de protection éprouvés sont maintenus

En principe, un contrat de location peut être résilié sans motif particulier. Dans certaines situations, les bailleurs ou leurs proches souhaitent utiliser eux-mêmes les locaux d'habitation ou commerciaux. C'est le cas lorsque l'acquéreur d'un bien immobilier souhaite mettre fin de manière anticipée au bail encore en vigueur après l'achat, lorsque la période d'interdiction de résiliation doit être surmontée pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en cours ou passée, ou lorsque le locataire demande une prolongation de la durée du bail. Dans ce cas, le congé n'est valable que si le "besoin personnel urgent" est avéré. Dans la pratique, il arrive plus souvent que le motif soit simplement prétexté et que le logement soit ensuite loué plus cher. Les exigences relatives à l'usage personnel urgent sont par conséquent très élevées.

Le rejet du projet de loi maintient cette norme de preuve élevée pour les besoins personnels. Les bailleurs doivent continuer à démontrer que le besoin est urgent et ne peut pas être satisfait par d'autres options. Cette réglementation garantit que les résiliations pour cause de besoin personnel ne sont effectuées que dans les cas vraiment nécessaires.

La sous-location : La flexibilité pour les locataires est préservée

Les dispositions en vigueur concernant la sous-location restent également inchangées. Les locataires peuvent sous-louer tout ou partie de leur logement ou de leur local commercial à condition d'obtenir l'accord du bailleur. Celui-ci ne doit pas obligatoirement se faire par écrit, comme le prévoyait le projet rejeté, mais dans la pratique, il est généralement demandé par écrit. Le consentement ne peut continuer à être refusé exclusivement que pour les motifs clairement définis suivants :

1. Si les conditions de la sous-location ne sont pas divulguées.
2. Si les conditions sont abusives par rapport au contrat de location principal, par exemple en raison de loyers excessifs.
3. Si le bailleur subit des inconvénients majeurs, par exemple des perturbations importantes.

Le projet prévoyait également d'étendre le droit de résiliation extraordinaire en cas de sous-location sans consentement ou sur une base erronée. Or, le droit en vigueur prévoit déjà qu'un tel comportement peut entraîner la résiliation du bail, de sorte que l'adoption du projet n'aurait pas entraîné de changement majeur sur ce point.

Le projet rejeté aurait introduit des restrictions supplémentaires, dont la possibilité d'interdire de manière générale les sous-locations de plus de deux ans. Selon le droit actuel, la durée du bail peut être aussi longue que l'on veut, pour autant que l'on ait l'intention de revenir dans son propre logement. Si cette intention de retour est contestée, la charge de la preuve incombe au bailleur. Si, en tant que bailleur, on souhaite limiter la durée de la sous-location, à l'instar du modèle, il est possible de demander au locataire une déclaration indiquant jusqu'à quand la chose louée est sous-louée ou quand le locataire a l'intention de revenir dans le logement. L'accord est alors valable pour cette période.

Avec ce rejet, les possibilités de sous-location pour les locataires restent donc largement flexibles, sans obstacles ou restrictions supplémentaires.

Un vote pour la stabilité du droit de bail

Le rejet de ces projets montre que la majorité de l'électorat ne voit pas la nécessité des modifications proposées. En particulier, les exigences strictes concernant les résiliations pour cause de besoin personnel et les règles éprouvées en matière de sous-location sont perçues comme un juste équilibre entre les intérêts des locataires et des bailleurs.

Un signal pour l'avenir du droit du bail suisse

Bien que les deux projets aient été rejetés, le droit du bail reste un thème central de l'agenda politique. Une nouvelle votation pourrait avoir lieu dès le printemps prochain et concerner des modifications profondes. Il est notamment prévu d'assouplir les critères de fixation des loyers, de sorte qu'il soit plus facile de prouver que les loyers sont conformes aux usages locaux et de quartier. Le deuxième projet vise à rendre plus difficile la contestation des loyers initiaux. Il faut s'attendre à ce que l'association des locataires lance également un référendum contre ces projets. La récente votation pourrait servir d'indicateur de l'attitude de la population face à d'éventuels durcissements du droit de bail à l'avenir également.

**Me Yve de Coulon, lic. en droit, LL.M,
associé, Genève**
yves.decoulon@valfor.ch