

Deux fois oui au droit du bail

Nicolas
Sabater
Membre
du comité
de l'USPI Vaud



Le peuple suisse se prononcera sur deux objets en droit du bail le 24 novembre 2024, à savoir la sous-location et la résiliation du bail en raison des besoins propres du bailleur ou de ses proches.

S'agissant de la sous-location, il est prévu que le locataire qui souhaiterait sous-louer son logement doive préalablement obtenir le consentement écrit du bailleur (ce qui est déjà exigé dans le contrat-cadre romand en droit du bail). En outre, le locataire devrait soumettre en principe une demande écrite au bailleur qui contiendrait le nom du sous-locataire et les conditions de la sous-location. Les motifs de refus du consentement du bailleur ne seraient plus exhaustifs, et un nouveau motif est prévu, à savoir si la durée de la sous-location devait dépasser deux ans.

Enfin, la révision prévoit expressément que si le sous-locataire devait contrevenir à ses obligations, le bailleur pourrait, après une mise en demeure, résilier le contrat de bail moyennant un délai de congé minimum de trente jours.

Cette révision tend, à juste titre, à lutter contre les abus qui conduisent notamment à mettre le bailleur devant le fait accompli et à retirer des logements du

marché de la location, alors que certains cantons sont toujours en pénurie de logements. Par ailleurs, le logement est destiné, avant tout, à être habité par le locataire et non à lui permettre d'en retirer des revenus réguliers.

«Cette révision tend, à juste titre, à lutter contre les abus.»

Quant à la résiliation du bail en raison du besoin du nouveau bailleur ou ses proches, il serait exigé que le besoin du bailleur ou celui de ses proches parents ou alliés soit, sur la base d'une évaluation objective, important et actuel en lieu et place d'un besoin urgent exigé par le droit actuel. Cette révision tend en particulier à un rééquilibrage des intérêts en présence. D'un côté, le nouvel acquéreur pourra disposer un peu plus facilement de son logement ou de ses locaux commerciaux. D'un autre côté, le bailleur précédent continue de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail et le locataire conserve son droit à demander une prolongation de son bail.

L'USPI Vaud soutient activement ces deux objets et recommande donc de voter deux fois oui.