



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

**Par courriel**

OFFICE FÉDÉRAL DU  
LOGEMENT  
Secteur droit  
Storchengasse 6  
2540 Granges

Genève, le 3 décembre 2021  
P/1.1.1/AH

**Procédure de consultation – Mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires en droit du bail**

Madame,  
Monsieur,

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière, association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève.

Elle réunit quelques 6'600 propriétaires. Ils sont occupants de leur propre logement, bailleurs ou propriétaires d'immeubles et représentent ainsi une part très importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par les projets de modification du droit du bail soumis à consultation le 6 septembre 2021.

Nous nous permettons ainsi de vous transmettre notre détermination, qui est la suivante :

**1. Préambule**

Les trois avant-projets de loi font suite à quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques en droit du bail que la commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de mettre en œuvre.

Le premier vise à éviter les abus en cas de sous-location, le second prévoit d'assouplir les règles de forme pour la notification d'échelon et de permettre la signature mécanique sur les avis officiels alors que le troisième tend à faciliter la résiliation dans les cas de besoin propre du bailleur.

Ces modifications proposées ont pour but de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte, de sorte que la CGI les soutient et rejette les propositions des minorités, tout en proposant quelques adaptations.

## 2. Projet 1 – Sous location

Ce premier projet exige le consentement écrit du bailleur en cas de sous-location et limite la durée de cette sous-location à deux ans. Il prévoit également qu'en cas d'absence de consentement écrit, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée après une protestation écrite restée sans effet.

De manière générale, nous relevons qu'une protection accrue des bailleurs dans le cadre de la problématique de la sous-location est bienvenue. Comme relevé dans le message, 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 du loyer, sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien, et que le but de l'instrument de la sous-location ait été complètement contourné au fil des ans.

Les propositions contenues dans ce projet vont dans le bon sens, même si elles ne permettront pas totalement de protéger les bailleurs.

### Article 262 alinéa 1 CO

L'exigence de la forme écrite, qui était d'ailleurs contenue dans le contrat-cadre romand, nous paraît tout fait nécessaire pour éviter les abus. La possibilité de résiliation anticipée est également bienvenue, mais l'exigence de la protestation écrite préalable (article 262 al. 6 CO) pourrait 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*.

Nous proposons que le consentement soit demandé et donné avant le début de la sous-location, et proposons la reformulation suivante : « le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit **préalable** du bailleur ».

### Article 262 alinéa 2 CO

Le contenu devant figurer dans la demande du locataire est logique pour que le bailleur puisse se déterminer (nom du sous-locataire, objet, loyer, usage et durée) et n'est pas nouveau par rapport au droit actuel.



**Nous proposons que le locataire indique également les motifs qui le conduisent à sous-louer**, comme un déplacement professionnel à l'étranger pour une période limitée, une mise en ménage dont les conséquences ne sont pas certaines, des études dans un autre lieu. Ceci permettrait à notre 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) :

*« Le locataire qui quitte un logement peut souvent imaginer, en fonction de l'évolution future des événements, qu'il puisse avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il a abandonnés. Surtout en période de pénurie, on peut avoir un intérêt évident à garder un certain droit sur le logement. Si l'on tolère la sous-location simplement dans la perspective d'événements futurs incertains, on peut penser que de nombreux locataires ne voudront plus abandonner leur droit et on verra se multiplier la catégorie des sous-bailleurs qui, en lieu et place du propriétaire, déterminent l'occupant réel des locaux. On pourrait même imaginer des sous-locations en cascade, ce qui aboutirait à une possession quasiment féodale des biens immobiliers: l'occupant détenant son droit de son bailleur direct, lequel le détiendrait d'un autre bailleur de rang supérieur et ainsi de suite. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. »*

En demandant au locataire les raisons de la sous-location, le bailleur pourrait ainsi s'assurer que celle-ci est légitime et que le locataire a bel et bien l'intention de réintégrer le bien à court terme.

#### Article 262 alinéa 3 CO

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



Article 262 alinéa 4 CO

S'agissant des motifs de refus, nous saluons l'introduction du « *notamment* » à l'alinéa 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 lettres a à d.

Quant à la limite temporelle de deux ans, nous y sommes extrêmement favorables. C'est à nos 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 2 ans qui peut être admise sur la durée du bail.**

En outre, il conviendrait **d'assimiler les baux de durée indéterminée (baux congéables par exemple d'une durée d'un an renouvelable ensuite d'année en année) à des baux de plus de deux ans,** contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport explicatif en page 30. En effet, il est très rare que de tels contrats soient conclus pour durer moins de deux ans. Or, 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.

Proposition de la minorité I

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. Lorsque l'on connaît à quel point les locataires peuvent faire preuve d'ingéniosité pour trouver une raison de revenir un jour, ou sachant qu'ils diront toujours, comme c'est le cas aujourd'hui, qu'ils ont bien l'intention de revenir dans leur logement, 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 d'intention de revenir).

Proposition de la minorité II

Cette minorité ne veut pas limiter la durée de la sous-location ni rien changer au droit actuel, ce que nous ne soutenons pas. Nous préférons la proposition de la minorité I à celle de la minorité II, s'il fallait choisir entre les deux.

Article 262 alinéa 5 CO

Cette disposition est inchangée et correspond à l'actuel alinéa 3 de l'article 262 CO. Elle n'appelle pas de commentaire particulier.



### Article 262 alinéa 6 CO

Cette disposition permet au bailleur, après protestation écrite au locataire restée sans effet, de résilier le bail de manière anticipée dans le cas où le locataire n'aurait pas demandé le consentement du bailleur, aurait donné de fausses indications ou qu'il omettrait de l'informer de tout changement en cours de sous-location.

L'exigence de la protestation écrite restée sans effet du bailleur nous semble rendre cette 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 ci-dessous et rétablir ainsi une situation conforme au droit.

Le contenu de la protestation écrite n'est au surplus pas très clair. Suffit-il de protester ? Peut-on exiger du locataire qu'il réintègre ou doit-on simplement demander les informations nécessaires pour donner un éventuel consentement *a posteriori* ?

Nous rappelons 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 nous, pour une protection vraiment efficace du bailleur, **il faut supprimer les mots « après une protestation écrite restée sans effet ».**

### Proposition de la minorité III

Cette proposition protège encore plus le locataire en cas de non-respect des exigences de l'article 262 CO, de sorte que nous ne la soutenons pas.

### Article 291 CO

Les propositions de modifications prévues à l'article 262 CO étant les mêmes qu'à l'article 291 concernant le sous-affermage, nous vous prions de bien vouloir vous référer aux remarques contenues ci-dessus, qui valent également ici.

## **3. Projet 2 – Règles de forme**

Le projet prévoit d'autoriser la signature mécanique, au lieu de la signature manuscrite, pour la notification des augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du bail, ainsi que d'autoriser une communication écrite au lieu d'une formule officielle (avis de confirmation d'échelon) pour la communication d'une majoration prévue par convention, soit un échelon au sens de l'article 269c CO.



Ces modifications de forme ont déjà été proposées à plusieurs reprises par le Conseil fédéral, la première fois en 2008, lorsqu'il a présenté un projet de révision des règles sur la protection contre les loyers abusifs.

Au moment où le Conseil fédéral avait mis en consultation un projet de modification de droit du bail visant à étendre à toute la Suisse l'obligation d'utiliser une formule officielle et à abandonner le critère de la pénurie en 2015, d'autres adaptations afin de soi-disant tenir compte de l'équilibre des intérêts des locataires et des bailleurs avaient été proposées.

Sous couvert de respecter cet équilibre et d'aller dans le sens d'une amélioration également pour les bailleurs, le projet prévoyait la signature mécanique pour les augmentations de loyers et la modification du montant des acomptes pour les frais accessoires ainsi que la forme écrite pour l'augmentation du loyer selon un échelonnement convenu.

Nous étions bien entendu déjà favorables à ces propositions, en notant qu'elles ne correspondaient qu'à des corrections de certaines aberrations du droit du bail.

Nous sommes satisfaits de voir qu'elles sont aujourd'hui à nouveau proposées, et ce à l'unanimité de la commission, sans faire l'objet de propositions d'une minorité. Nous sommes également satisfaits de constater que la proposition va un peu plus loin en ce sens qu'elle permet l'utilisation de la signature mécanique pour toutes les communications du bailleur au sens de l'article 269d CO (donc y compris également pour les autres modifications unilatérales du contrat au détriment du locataire, comme l'introduction de nouveaux frais accessoires ou la diminution de prestations).

#### Article 269d alinéa 4 CO : Signature reproduite par des moyens mécaniques

L'admission d'une signature électronique pour les notifications des hausses de loyers ou 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 touché par la notification qu'une signature mécanique.

#### Article 269d alinéa 5 CO : Confirmation de l'échelon par écrit

Il en va de même de la suppression de la notification de l'avis de confirmation d'échelon. En effet, dans la mesure où le bail prévoit déjà un ou plusieurs échelons, l'obligation de notifier l'entrée en vigueur de chaque échelon sur la base d'une formule officielle ne fait aucun sens et ne trouve aucune justification. D'ailleurs, même le Tribunal fédéral a considéré en novembre 2019 (Arrêt 4A\_124/2019) que la disposition de l'OBLF était contraire au droit fédéral.



Cela étant, dans la mesure où l'échelon est prévu par le bail, il nous apparaît qu'une communication par écrit n'est pas nécessaire et **cette disposition pourrait simplement être supprimée.** Les conséquences de l'absence d'une confirmation par écrit ne sont d'ailleurs pas prévues. Dans la mesure où le locataire ne pourrait en tirer aucun droit, et pour des motifs de sécurité juridique, il conviendrait à défaut de prévoir que « **les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'article 269c CO ne nécessitent pas de communication spécifique.** ».

#### **4. Projet 3 – Résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches**

Les modifications proposées aux articles 261 alinéa 2, 271a alinéa 3 lettre a et 272 alinéa 2 lettre d CO permettent au nouveau propriétaire de résilier le bail de manière anticipée s'il a un besoin important et actuel, sur la base d'une évaluation objective, pour lui-même ou pour ses proches d'utiliser les locaux loués.

Alors que le droit actuel prévoit que le besoin doit être urgent, la nouvelle formulation réduit les exigences relatives à cette urgence, avec pour but de faciliter une telle résiliation.

Nous sommes favorables à ces propositions mais nous estimons qu'elles pourraient être plus claires.

##### **Article 261 alinéa 2 CO**

C'est cette disposition, permettant la résiliation anticipée par le nouveau propriétaire, qui est reformulée pour stipuler désormais que le besoin doit être important et actuel, et qu'il doit faire l'objet d'une évaluation objective, alors que l'actuel article 261 alinéa 2 CO prévoit que le besoin doit être urgent. Cette notion de l'urgence avait été interprétée par le Tribunal comme devant être temporelle et matérielle, et qui avait pu conduire à des situations où le bailleur avait pu démontrer un besoin, mais pas l'urgence, rendant ainsi le congé inefficace.

La durée des procédures le plus souvent très longue pour démontrer le besoin et son urgence a également été prise en compte dans l'idée de faciliter ce congé.

Une limitation de la possibilité de contestations de congés donnés pour besoin propre en supprimant la seconde condition de l'urgence est ainsi bienvenue. Le bailleur devra naturellement démontrer son besoin, qui devra être important et actuel, ce qui nous semble correct. Le fait que le besoin soit actuel revient à poser une sorte d'urgence mais adoucie, ou à dire que le besoin doit être présent et démontré au moment où le congé est donné, et non pour un hypothétique ou futur besoin.

Il nous semble juste de laisser la possibilité au nouveau propriétaire de résilier le bail s'il a un besoin actuel et important, sans qu'il doive encore démontrer qu'il est dans une situation d'urgence. Nous approuvons donc cette proposition.



Cela étant, les notions de besoin « important » et « d'évaluation objective » sont sujettes à interprétation et nous craignons qu'elles donnent lieu à nouveau à des procédures longues. C'est la raison pour laquelle nous considérons que la modification la plus pertinente serait de prévoir que le besoin doit être actuel uniquement.

L'article 261 alinéa 2 lettre a CO serait ainsi libellé comme suit : **« pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés ; »**

*Proposition de la minorité I*

La minorité ajoute le fait que le besoin doit être concret, en plus d'être actuel et important, ce qui ne nous semble pas pertinent et source d'interprétation qui amènera plus de confusion que de clarté. C'est pourquoi nous n'adhérons pas à cette proposition.

*Article 271a alinéa 3 lettre 1 CO*

Si nous saluons cette proposition, nous formulons les mêmes remarques que pour la modification précédente et proposons la formulation suivante : **« a. en raison du besoin actuel que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux; »**.

*Proposition de la minorité I*

La minorité ajoute le fait que le besoin doit être urgent et concret, en plus d'être actuel et important, ce qui ne nous semble pas pertinent et source d'interprétation qui amènera plus de confusion que de clarté. C'est pourquoi nous n'adhérons pas à cette proposition.

*Article 272 alinéa 2 lettre d CO*

Nous saluons cette proposition mais nous formulons les mêmes remarques que pour les modifications précédentes et proposons la formulation suivante : **« d. le besoin actuel que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux; »**.

*Proposition de la minorité I*

La minorité ajoute le fait que le besoin doit être urgent, en plus d'être actuel et important, ce qui ne nous semble pas pertinent et source d'interprétation qui amènera plus de confusion que de clarté. C'est pourquoi nous n'adhérons pas à cette proposition.



## 5. Conclusions

Comme indiqué en préambule, nous considérons que les trois projets doivent être soutenus dans leur ensemble. Dès lors qu'ils ratent parfois partiellement leur cible, nous proposons néanmoins quelques adaptations que nous vous remercions d'avance de bien vouloir prendre en considération.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Nicolas Grange



Président

Anne Hiltbold



Secrétaire générale adjointe