

Paudex, le 25 octobre 2024

## USPI INFO n° 20/2024

### **Politique : L'USPI Suisse recommande de voter deux fois OUI aux révisions du droit du bail soumises à votation le 24 novembre 2024**

**Le 24 novembre 2024, le peuple suisse sera amené à se prononcer sur deux objets en droit du bail, à savoir la sous-location et la résiliation du bail en raison des besoins propres du bailleur ou de ses proches. Ces révisions tendent respectivement à lutter contre les abus et à un rééquilibrage des intérêts en présence. L'USPI Suisse soutient ces deux révisions et recommande donc de voter deux fois OUI.**

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 du besoin propre du bailleur ou de ses proches.

S'agissant de la sous-location, la révision prévoit que le locataire qui souhaiterait sous-louer son logement doit 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.

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 Suisse soutient donc activement ces deux révisions et recommande de voter deux fois OUI et de diffuser largement le flyer ci-joint. Vous pouvez obtenir davantage d'informations, y compris le matériel de campagne (signatures, vidéos, etc.) sur le lien suivant : <https://pour-le-logement.ch/>

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Doyat

Annexe : ment.



contre les abus  
pour des règles justes



**2xOUI** au droit  
du bail

[pour-le-logement.ch](http://pour-le-logement.ch)

le 24 novembre

# 1x OUI à la sous-location contre les abus

- ✓ **Renforcer la sécurité du droit**  
Un accord écrit et une définition claire des conditions de la sous-location sont dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.
- ✓ **Empêcher l'enrichissement indu**  
Sous-louer son logement à un prix surfait, par exemple sur des plateformes comme Airbnb, au lieu de l'habiter soi-même peut conduire à un enrichissement indu aux dépens des locataires à la recherche d'un logement.
- ✓ **Protéger les sous-locataires et le voisinage contre les abus**  
La révision protège les sous-locataires, souvent démunis, et limitera les changements fréquents de sous-locataires qui peuvent être gênants pour les autres occupants d'un immeuble.

# 1x OUI au respect du besoin propre pour des règles justes

- ✓ **Clarifier les règles**  
La révision précise les règles actuelles dans l'intérêt de toutes et de tous. Les droits des locataires ne sont pas restreints.
- ✓ **Garantir l'exercice du droit de propriété**  
L'enjeu autour du besoin urgent ne concerne que très peu de baux à loyer. Mais le particulier qui utilise son épargne pour acheter un logement doit pouvoir l'occuper lui-même dans un délai raisonnable.
- ✓ **Soutenir les PME**  
Les PME doivent pouvoir utiliser les locaux nouvellement acquis dont elles ont besoin sans devoir attendre plusieurs années.

