

Besoin propre

Modification du 29 septembre 2023 du code des obligations (droit du bail: résiliation pour besoin propre)

But

Les propriétaires doivent pouvoir utiliser plus rapidement et plus facilement leurs locaux pour eux-mêmes.

Situation actuelle

Actuellement, les conditions dans lesquelles les propriétaires peuvent utiliser leurs locaux loués pour leur **besoin propre** sont strictement réglementées. Pour pouvoir résilier le bail (contrat de location) d'un locataire, le propriétaire doit prouver l'existence d'un besoin propre urgent.

Il est souvent difficile de prouver l'urgence d'un besoin propre. Pour remédier à cela, le Parlement souhaite adapter le droit du bail. Un référendum a été lancé contre cette adaptation. C'est pour cette raison que nous votons à présent à ce sujet.

Qu'est-ce qui changerait ?

Si l'objet est accepté, le droit du bail sera adapté. Il suffira désormais de prouver que le besoin propre est important et actuel. Il n'est donc plus nécessaire qu'il soit urgent. Cette adaptation a des conséquences sur la protection contre les résiliations, la prolongation du bail et le changement de propriétaire :

- La protection contre les résiliations signifie que les propriétaires ne peuvent pas résilier le bail des locataires s'ils sont en litige. Cette protection contre les résiliations est supprimée si le propriétaire a un besoin propre.
- Une prolongation du bail permet au locataire de demander, sous certaines conditions, que son bail soit prolongé. En cas de désaccord, c'est le tribunal qui décide. Pour le jugement, le besoin propre des propriétaires est également pris en compte.
- Si les propriétaires changent, les nouveaux propriétaires peuvent également résilier le bail dans le délai légal, même si le contrat de location actuel prévoit autre chose. Pour ce faire, ils doivent pouvoir prouver qu'ils ont un besoin propre.

Besoin propre

Le besoin propre signifie que les propriétaires veulent utiliser leurs locaux loués pour eux-mêmes. Les propriétaires peuvent faire valoir un besoin propre non seulement pour eux-mêmes, mais aussi pour des membres de leur famille, leur partenaire ou d'autres membres de leur ménage, par exemple.

Oui**Arguments des Partisans :**

- Les propriétaires ne peuvent parfois pas utiliser leurs locaux pendant des années alors qu'ils ont un besoin propre.
- Les anciens bailleurs doivent continuer à indemniser les locataires si le bail est résilié plus tôt que prévu en cas de changement de propriétaire.
- La prolongation de bail reste possible. En cas de litige, le besoin propre peut toutefois être davantage pris en compte.

Non**Arguments des Opposants :**

- Il est déjà possible de résilier un bail pour un besoin propre. Une adaptation de la loi n'est pas nécessaire.
- Ces adaptations fragilisent la protection contre les résiliations. Cela désavantage par exemple les personnes à bas revenu.
- Le besoin propre est utilisé comme prétexte pour résilier le bail et louer ensuite le logement plus cher. Les adaptations aggravent cette situation.

Conseil national**oui**

123 oui
72 non
1 abstention

Conseil des États**oui**

33 oui
11 non
0 abstention

Conseil fédéral**oui**

Tu trouveras la vidéo et plus d'informations sur l'objet de la votation ici : easyvote.ch/besoinpropre