



15.455

Parlamentarische Initiative

Egloff Hans.

Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Initiative parlementaire

Egloff Hans.

Empêcher les sous-locations abusives

Erstrat – Premier Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

Antrag der Mehrheit

Eintreten

Antrag der Minderheit

(Brenzikofer, Dandrès, Flach, Funiciello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Nichteintreten

Proposition de la majorité

Entrer en matière

Proposition de la minorité

(Brenzikofer, Dandrès, Flach, Funiciello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Ne pas entrer en matière

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die parlamentarische Initiative Egloff 15.455, "Missbräuchliche Untermiete vermeiden", wurde im Juni 2015 eingereicht.

AB 2023 N 237 / BO 2023 N 237

Durch Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 OR sollen Missbräuche im Untermietverhältnis verhindert werden.

Untervermietungen führen regelmässig zu teilweise unrechtmässigen Situationen. Damit Missbräuche verhindert werden können, soll für die Zulässigkeit einer Untermiete bzw. Unterpacht in Zukunft die schriftliche Zustimmung der Vermieterin bzw. des Verpächters erforderlich sein. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, soll der Vermieterin bzw. dem Verpächter neu ein ausserordentliches Kündigungsrecht zustehen.

Die parlamentarische Initiative Egloff hat eine lange Geschichte. Die RK-N gab der Initiative am 12. Mai 2016 mit 15 zu 10 Stimmen Folge, worauf aber die RK-S am 30. August 2016 mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung diesem Beschluss keine Zustimmung gab. Am 13. März 2017 folgte der Nationalrat der Mehrheit der RK-N und gab der Initiative mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. Die RK-S stimmte diesem Beschluss am 25. April 2017 mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung zu. Am 22. März 2019 beschloss der Nationalrat eine Fristverlängerung bis zur Frühjahrssession 2021, und am 19. März 2021 beschloss er erneut eine Fristverlängerung bis zur heutigen Frühjahrssession.

Die parlamentarische Initiative Egloff ist einer von vier Vorstössen zu ausgewählten Fragen des Mietrechtes: Während die parlamentarische Initiative Merlini 18.475 gleich im Anschluss an dieses Geschäft folgt, wurden die parlamentarischen Initiativen Vogler 16.458 und Feller 16.459 in einem Erlassentwurf zusammengefasst, den wir am Donnerstag behandeln werden.





Die RK-N nahm am 5. Februar 2021 die Arbeiten an diesen Vorstössen auf. An ihrer Sitzung vom 20. August 2021 verabschiedete sie den begleitenden Bericht und entschied gleichzeitig, zur Vorlage eine Vernehmlassung durchzuführen. Diese wurde am 6. September eröffnet, und am 8. April 2022 nahm die Kommission von den Antworten Kenntnis. Bis zum Ende der Vernehmlassungsfrist waren 64 Antworten eingegangen, davon enthielten 60 eine inhaltliche Stellungnahme.

Die Kommission verabschiedete den Entwurf am 8. April 2022 nach der Detailberatung mit 13 zu 9 Stimmen. Die Mehrheit ist der Meinung, dass mit diesen Änderungen Missbräuche im Untermietverhältnis vermieden werden können. Es könne nicht angehen, dass ein Mieter mit einem Untermietverhältnis ein Geschäftsmodell entwickeln könne. Eine Minderheit beantragte Nichteintreten. Sie hält die geltende Gesetzgebung für ausreichend und sieht deshalb keinen Handlungsbedarf. Die Rechte der Mieter würden bei einer Annahme eingeschränkt. Sie möchte am Paradigma festhalten, wonach der Mieterschaft im Grundsatz ein Recht zur Untermiete zusteht, das die Vermieterschaft nicht nach freiem Ermessen einschränken darf.

Nachdem die Kommission die parlamentarische Initiative 15.455 am 24. Juni 2022 dem Bundesrat zugestellt hatte, beantragte dieser, nicht auf diese einzutreten. An der RK-N-Sitzung vom 10. November 2022 wurde darum auf diesen Antrag eingegangen. Es brauchte dafür zuerst ein Rückkommen auf den bereits gefällten Entscheid der Kommission. Mit Stichentscheid der Präsidentin wurde mit 12 zu 12 Stimmen Rückkommen beschlossen. Anschliessend aber wurde der Antrag auf Nichteintreten abgelehnt, dies mit 12 zu 10 Stimmen. In der Detailberatung wurde bei Artikel 262 Absatz 4 der Antrag, der jetzt den Minderheitsanträgen I (Dandrès) und II (Brenzikofer) entspricht, gestellt. Statt des Begriffs "insbesondere" wollen die Minderheiten I und II den Begriff "nur" einsetzen. Sie möchten damit die Voraussetzungen, unter denen die Zustimmung zur Untermiete verweigert werden darf, enger fassen. Die Mehrheit der Kommission lehnte diese Verschärfung ab.

Bei Artikel 262 Absatz 4 Litera d möchte die Minderheit I (Dandrès), dass der Vermieter die Untermiete nur dann verweigern kann, wenn der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt. Die Minderheit II (Brenzikofer) will diesen Passus gänzlich streichen. Die Kommission lehnt die Streichung mit 13 zu 11 Stimmen ab.

Zu Artikel 262 Absatz 6: Die Minderheit Dandrès will weniger strenge Bedingungen für die Vertragsauflösung als die Mehrheit. Der entsprechende Antrag wurde in der Kommission mit 13 zu 11 Stimmen abgelehnt.

Zu Artikel 291 Absatz 4: Die Minderheit I (Dandrès) will bei der Unterpacht den Begriff "insbesondere" durch "nur" ersetzen, gleich wie bei der Untermiete. Der entsprechende Antrag wurde in der Kommission mit 13 zu 10 Stimmen abgelehnt.

Zu Artikel 291 Absatz 4 Litera d: Die Minderheit I (Dandrès) will das Kriterium von zwei Jahren, wie es die Mehrheit festgelegt hat, ersatzlos streichen. Die Kommission hat den entsprechenden Antrag abgelehnt.

Zu Artikel 291 Absatz 6: Die Minderheit II (Dandrès) will in Analogie zum Passus bei der Untermiete auch bei der Unterpacht weniger strenge Bedingungen für die Vertragsauflösung als die Mehrheit. Das Stimmenverhältnis war hier 13 zu 11 Stimmen.

Die Minderheit III (Dandrès) will den ganzen Artikel 291 und den Gliederungstitel "H. Unterpacht" streichen. Dieser Antrag ist mit 13 zu 11 Stimmen unterlegen.

In der Gesamtabstimmung waren 13 Kommissionsmitglieder für die Vorlage und 11 dagegen.

Töngi Michael (G, LU): Zuerst zu meiner Interessenbindung: Ich bin Vizepräsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Ich habe eine Frage: Sie haben jetzt gesagt, dass wir am Donnerstag noch über die Staffelmiete und die mechanische Unterschrift reden. Dort gehe es ja darum, die Formvorschriften abzubauen, weil sie zu kompliziert seien. Können Sie erklären, weshalb denn die Kommission jetzt hier die Formvorschriften massiv ausbauen will, damit es viel komplizierter wird und den Mieterinnen und den Mietern sogar gekündigt werden kann, wenn sie einen Fehler machen?

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Danke für die Frage, Kollege Töngi. Ich lege hier ja nur die Kommissionsverhältnisse dar. Da müssen Sie den Fraktionssprechern nachher die gleiche Frage stellen. Sie werden es dann erklären.

Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: S'agissant de l'entrée en matière, la Commission des affaires juridiques de notre conseil a décidé, le 12 novembre 2022, par 12 voix contre 10 et 2 abstentions, de rejeter la proposition de non-entrée en matière. La majorité de la commission vous propose par conséquent d'entrer en matière et de rejeter la proposition défendue par la minorité Brenzikofer "Ne pas entrer en matière", cela contre l'avis également du Conseil fédéral qui considère que cette révision n'est pas nécessaire.

L'initiative parlementaire Egloff avait pour but initialement de lutter contre les sous-locations abusives, soit les cas où les locataires sous-louent des locaux à des prix qui dépassent largement, parfois de manière



exorbitante, le loyer initial convenu entre le bailleur et le locataire. Par manque d'information et de demande de consentement, le bailleur ignore souvent d'ailleurs tout de ce système de sous-location. Les tribunaux, en outre, ne permettent pas de lutter efficacement contre de telles pratiques, car une simple déclaration du locataire selon laquelle il entendrait réintégrer les locaux prive souvent le bailleur de la possibilité de s'opposer valablement à une sous-location.

Pour l'auteur de l'initiative et pour la commission, et contrairement à l'avis du Conseil fédéral et de la minorité Brenzikofer, il est dès lors nécessaire de légiférer dans ce domaine pour les motifs suivants.

Premièrement, il faut un consentement écrit du bailleur pour sous-louer. En effet, en pratique, comme cela a été dit, le locataire ne demande pas souvent le consentement du bailleur, qui se trouve par la suite placé devant le fait accompli.

Deuxièmement, il faut une demande, écrite également, et préalable, pour pouvoir sous-louer, avec la désignation de l'objet et du contenu ainsi que la désignation de la personne et du contenu de contrat de sous-location. Troisièmement, des sanctions claires en l'absence du consentement du bailleur ou lorsque le consentement a été obtenu de mauvaise foi doivent être introduites. Dans ces

AB 2023 N 238 / BO 2023 N 238

cas, la sanction consisterait à faire en sorte que le bailleur dispose d'un droit de résiliation extraordinaire.

De l'avis de la majorité de la commission, il y a lieu d'entrer en matière sur ce projet pour éviter les cas de sous-location abusifs. Merci de suivre la majorité de la commission.

Brenzikofer Florence (G, BL): Die hier vorliegende Initiative ist eine von mehreren Vorlagen, die im Moment in der Pipeline sind. Die Vorlage gefährdet das austarierte Mietsystem, stellt eine massive Verschlechterung dar und würde auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter ausgetragen.

Mit der parlamentarischen Initiative soll das Recht auf Untermiete eingeschränkt werden. Bereits wegen kleinerer Fehler bei Formalitäten soll eine Kündigung ausgesprochen werden dürfen. Ein Schelm ist, wer hier Böses denkt und beispielsweise vermutet, dass es vielleicht einfach darum geht, den Kündigungsschutz zu schwächen und so mittelfristig die Renditen erhöhen zu können. Denn es besteht kein gesetzlicher Handlungsbedarf. Die heute vorhandenen Regeln sehen bereits eine Zustimmung der Vermieterschaft für eine Untermiete vor, jedoch ohne übertriebenen Formalismus. Aus Sicht der grünen Fraktion sollte also vielmehr die Umsetzung der bestehenden Regeln angeschaut werden. Die grüne Fraktion beantragt deshalb, wie auch der Bundesrat, Nichteintreten auf dieses Geschäft.

Ich möchte schon eingangs grundlegende Mängel der Vorlage herausstreichen:

Erstens ist die vorgesehene Zweijahresfrist für die Verweigerung des Untermietverhältnisses in vielen Kontexten zu kurz. Denken Sie hierbei beispielsweise an ein Auslandsstudium, einen vorübergehenden Arbeitsaufenthalt für eine Unternehmung im Ausland oder für eine Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK. Ich werde auf diesen Punkt in der Detailberatung bei meinem Minderheitsantrag noch genauer eingehen.

Zweitens wird nicht zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung unterschieden. Häufig wird ein Zimmer dann untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert oder eine Person die Wohnung nicht alleine finanzieren kann. Vielleicht will sie auch einfach Wohnraum sinnvoll nutzen.

Völlig unverhältnismässig ist die ausserordentliche Kündigungsfrist bei Untermietverhältnissen, die beispielsweise wegen Formfehlern nicht den gesetzlichen Kriterien entsprechen. Diese Form der Kündigung ist die allerhärteste, welche das Mietrecht kennt. Im geltenden Mietrecht kommt diese Kündigungsform zur Anwendung, wenn die Mietpartei die Miete nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe, insbesondere bei Belästigungen oder Beschädigungen des Mietobjekts.

Wir müssen die Vorlage in einen grösseren Zusammenhang stellen: Seit fünfzehn Jahren sind die Hypothekarzinsen tief, doch die Mieten sind immer weiter angestiegen. Viele Haushalte sind am Limit und zahlen viel zu hohe Mieten. Immer mehr Personen bezahlen rund einen Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen, was ein viel zu hoher Anteil ist. Das Bundesamt für Wohnungswesen geht davon aus, dass der Referenzzinssatz noch in diesem Jahr ansteigen wird. Das wird Mietzinserhöhungen zur Folge haben. Hier gilt es, zu erwähnen, dass der Referenzzinssatz seit 2009 neunmal gesenkt wurde. Jedoch hat nur gerade ein Sechstel der Vermieterinnen und Vermieter den Mietenden diese Reduktion weitergegeben.

Wir kritisieren, dass das Parlament den ohnehin schwachen Kündigungsschutz in der Schweiz weiter abbaut und in einem zweiten Schritt die Marktmiete durchsetzen will. Stoppen wir diese Politik gegen die Mieterinnen und Mieter in unserem Land!



Ich beantrage Ihnen Nichteintreten auf die parlamentarische Initiative "Missbräuchliche Untermiete vermeiden". Besten Dank, dass Sie meiner Minderheit folgen.

Hurni Baptiste (S, NE): Je déclare mes intérêts: je suis membre des comités suisse et neuchâtelois de l'Association suisse des locataires.

Voici le premier objet d'une longue liste de projets qui vont passer devant notre autorité et qui ont tous le même but: déséquilibrer, affaiblir et fragiliser le droit du bail dans toutes ses dispositions protégeant la position du locataire. Nous le répéterons encore, mais que ceci soit dit une première fois: aujourd'hui déjà le droit du bail helvétique est libéral, particulièrement peu à l'avantage du locataire, et permet déjà au propriétaire de se débarrasser d'un locataire gênant. Ces projets sont donc tous, pour nous, à rebours du bon sens.

Alors que le droit du bail mériterait de voir renforcée la position du locataire, on propose de l'affaiblir gravement. Pour cette raison déjà, ce projet qui favorise à outrance la position du propriétaire devrait être rejeté. Mais ce n'est pas tout. Son contenu rate complètement sa cible. On peut d'abord se demander si notre pays a un véritable problème avec la sous-location. Nous n'en voyons qu'un seul: ce sont les problèmes liés à des plateformes de location comme Airbnb, et cela dans des zones de centres urbains. Or, on nous propose un projet de loi sur la sous-location qui ne répond absolument pas à la problématique des plateformes et qui résout des problèmes inexistantes. En effet, la réglementation prévue précise et durcit les règles de la sous-location de longue durée et non celles de courte durée. En cela aussi, ce projet mérite d'être rejeté, car il rate sa cible.

Même si l'on imaginait, par impossible, que le problème de sous-location de longue durée est existant, ce qui est faux, on le répète, la réglementation du projet fait totalement long feu. On fixe des règles rigides, comme celle des deux ans de sous-location au maximum, alors que la jurisprudence actuelle, reprise par la minorité Dandrès, exprime l'idée qu'une sous-location peut faire l'objet d'une résiliation si le locataire n'entend pas réintégrer le logement.

Dans la proposition qui nous est faite, peu importe si le locataire est parti, par exemple, pour finir ses études pendant deux ans et un mois avant de vouloir réintégrer son logement. Non, on met en place une règle rigide et inutile qui permet, exactement après deux ans, de résilier le bail. A cela on ajoute un deuxième pan de réglementation tout aussi unilatéral en faveur du bailleur. On autorise le bailleur à résilier le bail non seulement si le locataire a menti à son bailleur, réglementation déjà en vigueur, mais aussi si le locataire oublie simplement de demander le consentement écrit du bailleur quant à la sous-location ou, cas beaucoup plus fréquent, s'il l'a demandé uniquement par oral.

Dans cette assemblée, on se demande souvent s'il y a un "Handlungsbedarf" lorsque nous présidons à un changement législatif. Là, c'est clair: il n'y en a pas. Les sous-locations abusives sont d'ores et déjà proscrites, et les locataires qui s'y prêtent sont bien souvent punis. Procéder à ce changement législatif n'a qu'un but: inscrire une durée extrêmement rigide, qui ne tient pas compte des cas particuliers, et autoriser ensuite la résiliation puis l'expulsion du locataire. Le but poursuivi ne fait malheureusement aucun doute: faciliter l'expulsion de locataires, notamment dans les zones de pénurie, dans le but de pouvoir relouer encore et encore plus cher.

Ne nous laissons pas tromper et renvoyons ce projet de 2015 là où il a sa place, dans la pile des "Schnapsidee" de ce Parlement auxquelles on ne donne aucune suite, qu'on enterre et dont même la mention aux archives de la Confédération fera sourire nos successeurs.

Accepter ce projet, c'est vouloir rompre l'équilibre précaire entre bailleurs et locataires, surtout quand on constate à quel point l'initiative parlementaire Egloff ne représente qu'une rondelle du salami, car cela saute aux yeux qu'il s'agit de la technique du salami dont le but est ni plus ni moins que la destruction de la protection des locataires.

Le groupe socialiste rejettera d'une seule voix l'entrée en matière sur ce projet et on ne saurait assez mettre en garde celles et ceux qui entendent emprunter le chemin de son acceptation.

Mahaim Raphaël (G, VD): En préambule, je déclare mes intérêts: je suis membre du comité central d'Habitat durable – Casafair, la faîtière des propriétaires soucieux des relations sociales harmonieuses et du développement durable, qui, soit dit en passant, prendra une position nuancée sur toutes

AB 2023 N 239 / BO 2023 N 239

ces propositions en matière de bail. Pour ce qui concerne celle-ci, il convient de s'y opposer vigoureusement. Au nom du groupe des Verts, je vous invite à suivre la minorité Brenzikofer et à refuser d'entrer en matière sur ce projet, qui est un grave détricotage d'un certain nombre d'acquis, mais qui va encore plus loin, car il ajoute



encore une couche de complexité pour le locataire de façon totalement injustifiée.

Lors de ce débat, on a déjà parlé de "Salamitaktik"; en français, on a plutôt tendance à parler de "saucissonnage". Je ne sais pas si cette différence culturelle est uniquement culinaire ou si elle reflète d'autres types de divergences. Quoi qu'il en soit, nous sommes ici face à un exemple de proposition qui ne met l'accent que sur un aspect très partiel de la grande problématique du droit du bail, à savoir un domaine dans lequel l'équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires est extrêmement précaire. Nous sommes en train de mettre à mal cet équilibre avec cette petite réforme, qui est très dangereuse dans ses effets, mais qui n'est, en effet, qu'une tranche de salami.

On l'a aussi déjà dit lors de ce débat: cette révision a été en partie motivée par le besoin de réglementer les activités des plateformes du type Airbnb. Pourquoi pas, mais alors ne ratons pas la cible et pensons à des réglementations intelligentes qui permettent réellement de lutter contre les effets pervers de ce type de plateforme, mais ne nous attaquons pas à l'ensemble de la sous-location, qui concerne également les étudiants, les petites entreprises et les personnes faisant un séjour momentané en Suisse. On viendrait alors, selon l'expression, tirer sur des moineaux avec un canon.

Dans le canton d'où je viens, le canton de Vaud, l'Etat a fait adopter et a promulgué une loi Airbnb. Elle limite à 90 le nombre de jours où des appartements vides peuvent être librement mis en location sur des plateformes du type Airbnb. C'est une réglementation de droit public qui vise à réglementer intelligemment cette activité, et non pas, comme dans le projet qui nous est soumis, à s'en prendre à toute la sous-location.

Alors, plus précisément, au-delà du fait de ne pas entrer en matière, j'aimerais prendre encore quelques instants pour vous dire en quoi les différents points du projet poseraient des problèmes quasiment insurmontables en pratique.

Premièrement, on a affaire à un monstre bureaucratique, et je pèse mes mots, parce qu'on demanderait chaque fois au sous-locataire et au locataire de mettre par écrit, de faire l'effort complètement insurmontable de lister toute une série de choses. On voit dans le projet le catalogue des exigences posées pour s'adresser au bailleur et lui demander le feu vert pour une sous-location.

A cela s'ajoute un deuxième problème, c'est que si les conditions changent en cours de sous-location, il faut les annoncer; il faut le dire. Si l'on oublie de procéder de la sorte, alors on se retrouve dans une situation où il est possible de résilier le bail. Pensez-vous sérieusement que tous les locataires et sous-locataires du pays penseront à faire cette annonce lorsque leur situation personnelle, au sens de ce qu'ils doivent annoncer selon la loi, changera?

Enfin, "last but not least", très franchement, la durée maximale de deux ans de la sous-location est un véritable pied de nez à toutes les personnes qui pratiquent la sous-location et qui savent très bien qu'il n'y a pas de sous-location qui, par principe, ne dure pas plus de deux ans. Ce qu'il faut faire, comme l'ont dit certains préopinants, c'est de s'attacher à éviter des cas qu'on pourrait décrire comme abusifs, où il y a réellement quelque chose qui peut contrevenir aux intérêts du bailleur, mais certainement pas de fixer une limite rigide de deux ans. Imaginez-vous, une année et 364 jours, on estime que c'est parfaitement admissible; et puis une année et 365 jours, donc deux ans, on estime subitement que ça devient inadmissible. Ce type de limite n'a pas sa place dans ce genre de contexte en droit du bail.

Je terminerai par une remarque sur la pratique, à laquelle j'ai déjà fait allusion. Il faut donc s'imaginer que dans toutes les surfaces louées où on prend l'habitude aujourd'hui déjà de sous-louer une pièce pour une petite entreprise, pour un étudiant – je pense ici notamment aux locaux commerciaux –, dorénavant il faudra le faire par écrit. C'est l'illustration même que le système ne fonctionnera pas.

Je vous invite à ne pas entrer en matière et à suivre les minorités Dandrès et Brenzikofer.

Flach Beat (GL, AG): Auch ich lege meine Interessenbindung offen – ich bin Vizepräsident von Casafair, dem Verband der nachhaltig denkenden Hauseigentümer – und bitte Sie namens der grünliberalen Fraktion, diese Vorlage zurückzuweisen und dem Minderheitsantrag Brenzikofer auf Nichteintreten zu folgen. Warum?

Was hier im Bereich des Mietrechtes vorgeschlagen wird, nämlich die Untermiete neu zu regeln, ist nichts anderes als ein bürokratischer Blockadeartikel, angereichert mit zusätzlichen Hürden und Folgen für die Mieterinnen und Mieter, die ihre Mietliegenschaft kurzzeitig oder auch etwas länger untervermieten wollen. Der heute geltende Artikel 262 OR regelt die Untermiete bereits. Dort ist in Absatz 3 eingefügt, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, dass die Untermieter die Mietsache nicht anders gebrauchen, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Das ist eigentlich der Friedensartikel, der bis heute gilt und nach wie vor Geltung haben sollte, und das reicht auch vollkommen aus. Denn mit diesem Absatz ist sichergestellt, dass niemand eine Wohnung oder ein ganzes Gebäude, also mehrere Wohnungen, anmieten kann, um sie dann teuer unterzuvermieten und daraus ein Finanzgeschäft zu machen und



um damit auch den Zweck der Wohnungen zu umgehen, wie er im Mietvertrag festgehalten ist. Ganz besonders gilt das, wenn Familienwohnungen so missbraucht werden. Dem Vermieter ist es schon heute möglich, entsprechend dagegen vorzugehen.

Es ist auch nicht so, dass das flächenmässig oder anderweitig ein Problem wäre. Sowohl gemäss dem Willen Ihrer Kommission wie auch jenem der parlamentarischen Initiative geht es hier vor allem darum, gegen Plattformen wie Airbnb vorzugehen, und zwar insbesondere in einem Bereich, wo nun wieder darüber gesprochen wird, wie gross die Auswirkungen auf die Mietbestände oder die möglichen Mieten sein könnten. Das ist einfach nicht wahr. Es ist eine Randerscheinung.

Damit wird jetzt, wie gesagt, nicht nur eine bürokratische Blockade aufgebaut, sondern es wird auch ein völlig überspitzter Formalismus ins Gesetz aufgenommen, der komplett unliberal ist. Ich bitte Sie: Wo sind wir, wenn die Vertragsbedingungen vorgängig schriftlich quasi mit einem Untermietbegehren beim Vermieter gestellt werden müssen? Damit sprechen wir einfach wie im letzten Jahrhundert.

Die Regelungen in diesem Bereich, die sich heute bereits eingebürgert haben, funktionieren und sind komplett, und es ist nicht notwendig, dass man hier so eine Bürokratie aufbaut, wahrscheinlich vor allem verbunden damit, dass es einfach dazu dienen soll, dass diesen Mietern dann schneller gekündigt werden kann. Falls sie es vergessen oder nicht wissen, dass sie das machen müssen, oder wenn sie nur mündlich eine Einwilligung einholen oder allenfalls irgendeine falsche Angabe auf diesem Mietbegehren gemacht haben, müssen sie sich der Folgen gewahr sein: dass ihnen gekündigt werden kann, dass sie aus ihrer Wohnung fliegen, nur weil sie irgendein Mietbegehren nicht fristgerecht beim Vermieter eingereicht haben, obwohl heute mit dem Friedensartikel, Artikel 262 OR, eigentlich bereits alles geregelt ist.

Ich bitte Sie, nicht einzutreten.

Schwander Pirmin (V, SZ): Ich bitte Sie namens der SVP-Fraktion, einzutreten und dann auch in der Detailberatung der Mehrheit zu folgen.

Es geht hier nicht um eine Salamitaktik, wie gesagt worden ist, aber auch nicht um einen bürokratischen Blockadeartikel. Ich möchte nichts wiederholen, die Kommissionssprecher haben schon gesagt, worum es geht, sondern auf einen Punkt aufmerksam machen. Wir haben ja schon verschiedentlich versucht, das Mietrecht zu revidieren, und alle bisherigen eher grösseren Mietrechtsrevisionen sind gescheitert. Die letzte Mietrechtsrevision, bei der ich auch dabei war, ist ja ebenfalls gescheitert. Und weshalb ist sie gescheitert? Weil sie der Bundesrat im letzten Moment selbst vermässelt

AB 2023 N 240 / BO 2023 N 240

hat, weil er bei der letzten grösseren – nicht grossen, aber grösseren – Mietrechtsrevision im letzten Moment die Spielregeln geändert hat. Deshalb ist sie gescheitert.

Zu jenem Zeitpunkt hatte das Parlament betont und hat in der Zwischenzeit mehrmals wiederholt, dass es keine grössere Mietrechtsrevision mehr in Angriff nehmen, sondern punktuelle Verbesserungen machen will. Das sind die Mehrheitsentscheide des Parlamentes, die getroffen wurden. Um einen solchen punktuellen Verbesserungsversuch geht es jetzt hier, nämlich um die Untermiete. Hier haben wir eine Schwachstelle bzw. eine Unklarheit, wie lange eine vorübergehende Abwesenheit dauern kann. Um diese Frage geht es und darum, hier eine punktuelle Verbesserung vorzunehmen, so, wie es das Parlament immer wieder mehrheitlich beschlossen hat.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen. Die vorgeschlagene Formulierung schafft Klarheit: zwei Jahre und nicht mehr. Sie müssen das meines Erachtens eben auch in der heutigen Situation sehen, in der Wohnungsnot herrscht, und zwar überall und immer mehr. Wohnungen werden durch die Untermiete eben auch blockiert, insbesondere Wohnungen, die selbst noch bewohnt, aber noch untervermietet werden, weil sie zu gross sind. Um diese Frage geht es hier auch. Solche Wohnungen sollten freigegeben werden für Familien, die eine grössere Wohnung brauchen. Denken Sie auch hier bitte daran, dass auch das ein sozialpolitischer Aspekt ist, den es zu berücksichtigen gilt. Grössere Wohnungen sollten für grössere Familien freigegeben werden. Ich bitte Sie, hier dieser punktuellen Verbesserung zuzustimmen.

Töngi Michael (G, LU): Die Kommissionssprecherin hat mich ja an die Fraktionssprecher verwiesen, ich solle meine Frage ihnen stellen. Sie lautet folgendermassen: Wir haben am Donnerstag zwei Vorlagen – zur Stafelmiete und zur mechanischen Unterschrift –, mit denen Formvorschriften abgebaut werden sollen, weil es heisst, sie seien zu kompliziert. In dieser Vorlage bauen Sie jetzt neue Hürden und neue Formvorschriften ein, die für die Mieterinnen und Mieter kompliziert sein können und zu Kündigungen führen können. Weshalb machen Sie das, wenn Sie doch sonst immer für so liberale, knappe Gesetze sind?



Schwander Pirmin (V, SZ): Ich habe es angetönt: Es geht um Klarheit. Ich glaube nicht, dass irgendein Mieter oder irgendeine Mieterin nicht versteht oder missversteht, was eine Zweijahresfrist ist. Ich glaube, das ist klar. Das sollte auch für die Gerichte klar sein. Der Begriff, wie er heute formuliert ist – "vorübergehende Abwesenheit" –, ist unklar. Jetzt, mit dieser Zweijahresfrist, ist ganz klar definiert, was eine "vorübergehende Abwesenheit" heisst.

Lüscher Christian (RL, GE): Le groupe libéral-radical approuve la révision qui vous est soumise aujourd'hui. Il est donc favorable à l'entrée en matière et se prononcera en faveur des majorités lorsqu'il s'agira de faire la discussion par article. Nous ne reviendrons pas devant cette tribune. Je vous prie de prendre note que nous sommes avec la majorité.

Le droit du bail, comme le droit du travail d'ailleurs, est un droit, à juste titre, qui est favorable, d'un côté, aux locataires, de l'autre, aux travailleurs, réputés comme étant la partie faible. L'ensemble du droit du bail vise à protéger le locataire. Le seul droit qui reste au bailleur dans le droit actuel, c'est celui de résilier le contrat de bail lorsque le locataire ne paie pas son loyer. Et encore, il arrive que, lorsqu'il le paie avec grand retard, après même les délais de sommation prévus par la loi, les tribunaux considèrent qu'il est abusif de résilier le bail parce que le locataire a finalement payé la créance qui était celle du bailleur, même hors délai.

Lorsqu'on parle d'abus, les locataires sont très contents de les opposer aux bailleurs. Ainsi, il existe dans la loi la possibilité de lutter contre des résiliations abusives; c'est expressément prévu par le droit. Mais lorsque l'on veut fustiger un comportement abusif du locataire, alors ces mêmes milieux des locataires montent au créneau pour empêcher que des comportements abusifs soient sanctionnés, y compris par la loi.

C'est exactement ce qui se passe ici. On ne remet pas du tout en cause le principe de la sous-location, on dit simplement que, lorsque celle-ci est abusive, elle doit être sanctionnée.

Qu'apporte la modification qui nous est soumise aujourd'hui? Comme l'a dit notre collègue Schwander tout à l'heure, elle apporte de la clarté. Les conditions qui sont prévues par le projet de la majorité de la commission sont parfaitement raisonnables. On peut s'étonner que les milieux de défense des locataires s'opposent à ce que, lorsque la sous-location a eu lieu pour deux ans et plus, le bailleur ne puisse pas résilier le bail, alors même que son locataire a manifesté très clairement et objectivement sa volonté de ne plus habiter le bien et de ne plus résider dans l'objet qui fait l'objet du bail.

Je note également une sorte de conflit d'intérêts assez criant des milieux de défense des locataires dans cette révision, parce qu'ils refusent, par exemple, de sanctionner des sous-locations qui seraient abusives. En l'occurrence, on a un locataire qui abuse d'un droit en défaveur d'un sous-locataire, mais les milieux des locataires ne veulent pas sanctionner les locataires qui commettent des comportements abusifs. On peut vraiment s'étonner – puisqu'il y a en fait deux locataires concernés, un locataire et un sous-locataire – que la gauche n'ait visiblement aucun problème avec le fait qu'un locataire abuse de son droit en défaveur d'un sous-locataire.

L'entrée en matière est préconisée par notre groupe. Nous suivrons donc la majorité de la commission.

Je me réjouis déjà de répondre à la question de mon collègue Hurni.

Hurni Baptiste (S, NE): Etes-vous au courant, Monsieur Lüscher, que l'on peut déjà résilier un bail pour une sous-location abusive selon le droit actuel?

Lüscher Christian (RL, GE): Oui. (*Remarque intermédiaire Hurni: Merci!; Hilarité*)

Bregy Philipp Matthias (M-E, VS): Ich gebe gerne meine Interessenbindung bekannt: Ich bin Vorstandsmitglied des Hauseigentümerverbands Schweiz. Unsere Fraktion empfiehlt Ihnen ebenfalls, auf diese Vorlage einzutreten und der Kommissionsmehrheit zu folgen.

Was will diese parlamentarische Initiative, die inzwischen acht Jahre alt ist? Sie will klare und justiziable Regeln bei der Untermiete. Was sie nicht will, ist Bürokratie und Blockade. Diese Behauptungen gehen völlig in die falsche Richtung.

Um zu verstehen, worum es in der vorliegenden parlamentarischen Initiative geht, müssen wir einen Blick ins aktuelle Recht wagen. Da können wir lesen, dass die Untermiete zwar nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist. Aber, das ist entscheidend, sie kann nur unter bestimmten, hohen Voraussetzungen verhindert werden. Das heisst auch, dass Untermiete fast immer möglich sein muss. Das heutige Recht schafft aber vor allem keine klaren Regeln, welche es dem Vermieter ermöglichen würden, die Untermiete zu überprüfen. Wenn ich beim Minderheitsantrag Brenzikofer höre, was man alles im Mietrecht regeln müsste, dann muss ich Ihnen sagen: Das kann man oder kann man nicht, aber es ist nicht Gegenstand dieser Initiative. Hier geht es einzig und allein um die Untermiete.



Für alle diejenigen, die Zweifel haben, ob Airbnb der richtige Weg ist, ist diese parlamentarische Initiative ein erster Schritt; denn gerade im Bereich der Untermiete wissen wir, dass heute eine starke Tendenz zu Airbnb besteht, und das meist ohne das Wissen der Vermieter.

Was soll sich nun ändern? Ändern soll sich, dass zukünftig eine Untermiete nur mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters auf, wenn nicht anders vereinbart, ein schriftliches Begehren des Mieters möglich ist. Das ist keine Hexerei, meine Damen und Herren, denn Mietverträge werden schon heute in der überwiegenden Anzahl schriftlich abgeschlossen.

Was soll damit verhindert werden? Damit soll verhindert werden, dass es einen Missbrauch gibt und ohne Zustimmung untervermietet wird. Herr Hurni, das ist keine Schnapsidee, das ist Vertragsrecht – Vertragsrecht, das der Rechtssicherheit dient. In diesem Sinne ist aber neu auch klar, wann die

AB 2023 N 241 / BO 2023 N 241

Untermiete verhindert werden kann, wann der Vermieter sagen kann: Ich will es nicht. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Mieter nicht bereit ist, Angaben über den Untermieter zu machen. Stellen Sie sich einmal vor: Man vermietet unter, gibt aber nicht einmal bekannt, an wen. Das muss man zukünftig tun. Die Untermiete kann man auch verhindern, wenn die Mietzinshöhe missbräuchlich wäre, das heisst, wenn quasi für ein Zimmer der gleiche Mietpreis wie für die gesamte Wohnung verlangt würde. Man kann sie ebenso verhindern, wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen, auch dann, wenn die Untervermietung mehr als zwei Jahre dauert. Ich bin Mieter und will meine Wohnung mehr als zwei Jahre untervermieten: Das ist nicht im Sinne der Sache. Das Beispiel mit den IKRK-Mitarbeitern oder Professoren, die ins Ausland gehen, ist völlig falsch. Diese haben meistens gute, teure Wohnungen und sind auch gute Zahler. Da hat auch niemand ein Interesse, Untermiete zu verbieten, wenn sie einmal länger dauern würde. Es ist ja eine Kann-Vorschrift.

Neu kommt auch hinzu, dass der Mieter bei der Untervermietung haftet; auch das ist wichtig. Ich sehe Herrn Töngi jetzt zwar nicht mehr am Platz, aber ich nehme die Frage gerne vorweg: Was wir hier machen, sind nicht bürokratische Regeln – ich sehe, Herr Töngi steht bereits dort –, sondern es ist eine Norm, welche den Vermieter schützt. Ich habe es eingangs bereits erklärt: Mietverträge sind grundsätzlich schriftlich. Da gibt es keine zusätzliche Bürokratie, wenn man auch diese Frage regelt.

Zu guter Letzt die Kritik an der Möglichkeit der Kündigung: Wenn man Regeln einführt und Leute Regeln brechen, dann muss man auch Massnahmen zur Verfügung haben, damit man diese Leute sanktionieren kann. In diesem Sinne haben wir hier eine einfache Vorlage, welche die Untervermietung stärkt und die Vermieter schützt.

Töngi Michael (G, LU): Herr Präsident, ich habe eine andere Frage, wenn Sie das schon vorwegnehmen. Sie haben gesagt, man könne dann verhindern, dass ein Zimmer zum Preis der ganzen Wohnung vermietet werde. Ist das nicht heute schon missbräuchlich?

Bregy Philipp Matthias (M-E, VS): Absolut, da haben Sie recht. Das ist bereits heute missbräuchlich. Mit dieser Vorlage muss man aber zukünftig die Daten des Untermietvertrags genau bekannt geben. Heute kann man diese quasi nicht überprüfen. Zukünftig ist das möglich. Das, geschätzter Herr Kollege Töngi, müsste auch im Interesse des Mieterverbandes sein.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Tout d'abord, la sous-location est un thème qui nous accompagne depuis plusieurs années déjà. Le Conseil fédéral est conscient qu'il peut exister, dans la pratique, des situations où la sous-location a lieu sans que le bailleur ait donné son consentement et où des loyers élevés sont exigés du sous-locataire. Le Conseil fédéral n'en voit pas la cause dans une insuffisance du droit en vigueur, notamment de la disposition sur la sous-location. Le droit en vigueur prévoit que le consentement du bailleur doit être obtenu et qu'il peut être refusé sous certaines conditions précisées dans la loi.

Avec les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires, le droit du bail donne au bailleur des instruments lui permettant de sanctionner des comportements contraires au contrat. Le Conseil fédéral est d'avis que le droit en vigueur devrait être épuisé. Il contient des règles adéquates. Elles offrent aux parties contractantes des possibilités qu'il convient d'exploiter. Sur la base des considérations susmentionnées, il apparaît déjà qu'une intervention législative ne serait pas justifiée ou qu'elle serait disproportionnée. Cette appréciation est confirmée par les adaptations concrètement proposées.

J'en viens aux exigences de forme et de numérisation. Le projet prévoit la forme écrite pour le consentement du bailleur et, en l'absence de convention écrite contraire, pour la demande de sous-location du locataire. La mise en oeuvre de ces modifications aurait pour conséquence de renforcer les exigences et d'alourdir la tâche administrative des bailleurs et des locataires.



Les nouvelles exigences de forme sont également en contradiction avec l'avancée de la numérisation. De nombreuses personnes ne disposent pas encore d'une signature électronique qualifiée et doivent encore apposer une signature manuscrite. Ainsi, le locataire ne peut pas simplement rédiger un courriel avec une demande de sous-location et le bailleur ne peut pas sans autre donner son consentement à la sous-location par courriel. Le projet de la majorité de la Commission des affaires juridiques de votre conseil prévoit en outre une énumération non exhaustive des motifs qui autorisent le bailleur à refuser de donner son consentement à la sous-location. Cela crée une ambiguïté supplémentaire. Les dispositions en vigueur sur la sous-location offrent une plus grande sécurité juridique que le projet de la majorité de la commission en ce qui concerne les motifs de refus.

Pour terminer, il faut encore considérer le point suivant. Le projet de loi prévoit d'introduire un nouveau motif de refus. Celui-ci s'applique lorsqu'une durée de sous-location de plus de deux ans est prévue, ce qui pose les problèmes suivants. Pour les locaux commerciaux, la sous-location dure souvent plus de deux ans. Les sous-locataires réalisent également des investissements dans la chose louée qui ne peuvent pas être amortis en l'espace de deux ans. Dans la pratique, des contrats de location généraux sont également conclus. A titre d'exemple, citons ici le projet qui a été mis sur pied à Zermatt pour la mise à disposition de logements pour les personnes locales. La coopérative en question, dont la création a d'ailleurs été soutenue par l'Office fédéral du logement, a l'intention de faire appel à des contrats généraux d'une durée supérieure à deux ans. La limite proposée rendrait également plus difficiles les formes de logements contre assistance.

Faut-il un motif de résiliation spécifique pour la sous-location? Le Conseil fédéral répond par la négative à cette question. Les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires qui se trouvent dans le droit en vigueur sont suffisants.

En conclusion, le Conseil fédéral estime qu'il n'est pas nécessaire de durcir les dispositions relatives à la sous-location et, pour ces raisons, il vous propose de ne pas entrer en matière sur le projet.

Reimann Lukas (V, SG): Sehr geehrter Herr Bundesrat, Airbnb hat laut eigenen Angaben über 100 000 Wohnungen an Flüchtlinge vermietet. Welche Auswirkungen hat diese Vorlage darauf?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Merci pour la question. Le Conseil fédéral fait toujours une pesée d'intérêts quand il est saisi d'un projet de loi qui vient du Parlement. Sans entrer dans les détails, les inconvénients du projet de loi l'emportent, de manière générale, sur les avantages. En ce sens, rien que pour cet aspect-là, le Conseil fédéral pense que ce n'est pas la bonne solution, indépendamment des autres considérations.

Hurni Baptiste (S, NE): Monsieur le conseiller fédéral, pouvez-vous me confirmer que, si ce projet de loi passe, une entreprise qui sous-louerait un ou deux locaux dans un bâtiment qu'elle loue pourrait voir son bail être résilié pour sous-location abusive?

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je n'ai pas tous les détails, mais il s'agit certainement d'une partie du problème.

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Brenzikofer ab. Der Bundesrat beantragt ebenfalls Nichteintreten.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26247)

Für Eintreten ... 110 Stimmen

Dagegen ... 82 Stimmen

(1 Enthaltung)

AB 2023 N 242 / BO 2023 N 242

**Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)**
Code des obligations (Droit du bail: sous-location)*Detailberatung – Discussion par article***Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung**
*Antrag der Kommission: BBI***Titre et préambule, ch. I introduction**
*Proposition de la commission: FF**Angenommen – Adopté***Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Detailberatung führen wir in einer einzigen Debatte durch.**Dandrès** Christian (S, GE): J'annonce tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca Suisse et salarié de l'Asloca Genève.

J'ai bien écouté ce que les rapporteurs ont indiqué, à savoir que le but était prétendument de lutter contre les abus. Mais quelle tartufferie! De quel côté se situent les abus? On a évoqué Airbnb. Dans la pratique, les études qui ont été menées montrent que, en fait, la location sur Airbnb est principalement le fait des propriétaires, des bailleurs, et non pas des locataires. C'est le premier point.

J'aimerais relever aussi à ce propos que j'ai été l'initiant d'une des premières régulations des plateformes à Genève, qui était la première en Suisse. Le PLR et le PDC, aujourd'hui le Centre, se sont opposés... (*Remarque intermédiaire du président: Liebe Kolleginnen und Kollegen, bitte mehr Ruhe!*) Merci Monsieur le président. Je disais donc que le PLR et le PDC, aujourd'hui le Centre, se sont opposés à ces régulations, comme ils le font aujourd'hui ailleurs en Suisse alémanique.

Il faut être sérieux, bon sang! Depuis deux décennies, malgré les baisses des taux d'intérêt de référence, les loyers explosent et dépassent très largement les salaires. Ce sont 10 milliards de francs qui sont payés par année en trop par les locataires. Et les conséquences sont dramatiques: dans des villes comme Genève, ce sont des centaines de personnes par année qui perdent leur logement de ce fait. Une bonne partie des cas sont liés à des défauts de paiement, mais on a aussi des problèmes liés à la sous-location.

Or, se loger est un besoin parmi les plus essentiels, et que fait la majorité pour y répondre? Jusqu'à présent, dans cette législature: rien. Ni durant le COVID ni maintenant, alors que l'inflation commence à serrer les locataires à la gorge.

C'est pire encore aujourd'hui, parce qu'on veut balayer, avec la présente initiative ainsi que celle de M. Merlini et les deux textes de M. Egloff dont on débatera plus tard dans l'année, cinquante ans de mobilisations sociales menées par les locataires et les organisations progressistes, dont on peut citer les deux initiatives qui avaient été lancées par le Mouvement populaire des familles et l'Asloca ainsi que les grandes mobilisations sur la Place fédérale dans les années 1960 et 1970.

L'objectif de la droite immobilière avec ces projets est le même: c'est de permettre aux bailleurs de pomper, par la rente foncière, la partie la plus importante possible du revenu des ménages et des entreprises – j'insiste: et des entreprises –, puisque cela touche indistinctement les deux.

Le moment n'est pas choisi par hasard. En effet, ces dernières années le marché immobilier a attiré massivement des capitaux, ce qui a généré une bulle immobilière. Cette bulle réduit quelque peu, très modestement, les profits des bailleurs, soit les banques, les assurances et les fonds immobiliers. Leur solution pour résoudre le problème de la bulle immobilière, c'est d'augmenter encore un peu plus les loyers. Or, les principales majorations se font lors de la conclusion du contrat de bail, parce que trop peu de locataires contestent le loyer initial. Pour les bailleurs, il faut donc faciliter les congés et dissuader d'agir les quelques locataires qui acceptent et ont le courage de contester le loyer initial. C'est précisément ce que visent l'initiative parlementaire de M. Hans Egloff que nous traitons et celle de M. Merlini que nous traiterons tout à l'heure.

Les sous-locations sont nombreuses dans les grandes agglomérations. Les petits propriétaires représentent une part importante des bailleurs dans les campagnes. Avec ces deux propositions, on a donc une solution pour la ville et une solution pour la campagne, l'objectif étant le même pour tout le pays. On doit donc s'attendre à des vagues de congés contre lesquels il faudra se battre, et ce sera très difficile, en cas d'acceptation de ces textes.



Le texte de M. Hans Egloff qui nous occupe aujourd'hui permettra aussi aux bailleurs de faire un tri entre les locataires, non seulement selon le niveau des loyers et leur solvabilité, mais aussi selon leur appétence à payer des loyers abusifs sans broncher.

Seuls seront autorisés à sous-louer les locataires ayant de gros revenus, qui paient des loyers très chers et qui se seront laissé tondre sans réagir, sans contester le loyer initial. Pour les autres locataires, ce sera un refus de la sous-location et ils devront restituer leur logement. Les bailleurs ne manqueront pas alors de les relouer au prix exorbitant du marché; c'est donc un peu plus de logements abordables encore qui disparaîtront du marché.

J'aimerais aussi relever que la rente foncière est aussi un fléau pour les locaux commerciaux et pour l'économie.

Nous l'avons vu durant le COVID-19: des entreprises ont perdu leurs baux, leur outil de travail, ce qui a créé du chômage, parce que les bailleurs ont refusé de sacrifier un centime de leurs immenses profits abusifs, à savoir 10 milliards de francs par année depuis quinze ans.

L'initiative parlementaire Egloff s'inscrit directement dans cette veine. On supprimerait le droit à sous-louer, ce qui constituerait une entrave à la mobilité professionnelle. Le moindre détachement de travailleur ou séjour à l'étranger pour des raisons académiques ou professionnelles entraînerait la perte du logement. Or, quel salarié peut se permettre, dans de grandes agglomérations en Suisse, de perdre son logement, de partir quelques mois, et de devoir ensuite passer des mois et des mois à retrouver un logement? Personne ne peut prendre ce risque.

J'aimerais également relever que, pour les locataires commerciaux, les bailleurs veulent maintenant s'inviter dans les conseils d'administration des entreprises, et commencer à discuter avec eux des stratégies commerciales lorsqu'ils sont locataires, puisque c'est le bailleur qui déciderait d'autoriser ou non les entreprises à sous-louer tout ou partie de leur local à leur associé, ou à une filiale lorsqu'il s'agit d'un groupe.

Fondamentalement, il faut refuser que les locataires soient contraints d'en référer au bailleur pour tous les grands choix de la vie, lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation, et que ce dernier dispose d'un droit de veto sur des projets personnels, académiques ou professionnels. C'est le sens de mes propositions de minorité. Elles poursuivent ces objectifs en maintenant la sous-location comme un droit du locataire et en conditionnant l'exercice de ce droit aux principes aujourd'hui fixés par la jurisprudence, et qui sont déjà restrictifs.

Pour répondre à M. Lüscher, je pense notamment à la nécessité de limiter la durée de la sous-location uniquement pour les cas de sous-locations complètes, et non pour les sous-locations partielles. M. le conseiller fédéral Parmelin l'a également indiqué. Dans le contexte de faible taux d'occupation des logements, il est fondamental de permettre, sans restriction de durée, à un locataire de sous-louer, par exemple, une chambre à des étudiants. Pour les universités comme celle de Genève, entre autres, c'est un élément fondamental de l'accueil et du logement des étudiants. Il faut également limiter quoiqu'il en soit ces règles aux locaux d'habitation, en excluant les baux commerciaux et les baux à ferme.

C'est le sens de mes propositions de minorité, que je vous appelle à accepter.

Brenzikofer Florence (G, BL): Viele von Ihnen kennen wohl den Begriff der sogenannten Wanderjahre. Gerade jüngere Menschen zwischen 20 und 35 befinden sich in einer Lebensphase, in welcher sowohl privat wie auch beruflich vieles nicht genau definiert ist. In dieser Zeit werden berufliche Entwicklungsmöglichkeiten gesucht, teilweise auch im Ausland. Häufig greifen solche Menschen dann auf die

AB 2023 N 243 / BO 2023 N 243

Möglichkeit der Untermiete zurück, um weiterhin ein Standbein in der Schweiz zu haben und hierher zurückkehren zu können. Hier schadet der neue Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d, welcher als Verweigerungsgrund die Untermiete, die länger als zwei Jahre dauert, vorsieht, den Mietenden massiv. Diese Frist schränkt ein und ist in vielen Kontexten zu kurz, sei dies beispielsweise bei einem Auslandsstudium, einem vorübergehenden Arbeitsaufenthalt im Ausland oder bei einem Einsatz für eine Entwicklungsorganisation. Diese Erfahrung durfte ich selber mit meiner Familie in einem mehrjährigen Einsatz in den bolivianischen Anden machen. Diese Einsätze dauern nicht weniger als zwei Jahre.

Herr Bregy, wenn Sie behaupten, dass das ausschliesslich Leute mit einem hohen Einkommen seien, dann ist das schlicht nicht wahr. Das sind Leute mit einem mittleren Einkommen oder zum Teil sogar mit einem tiefen Einkommen. Untermieten, die länger als zwei Jahre dauern, stellen für Vermieter jedoch keinen Nachteil dar. Auch bei langfristigen Untermietverhältnissen schuldet schlussendlich die Hauptmieterin oder der Hauptmieter den Mietzins. Es gibt absolut keine Anhaltspunkte dafür, dass Untermietverhältnisse über zwei Jahre problematisch zu sein scheinen. Eine solche willkürliche Frist gehört deshalb nicht ins Gesetz. Denn die heute



vorhandenen Regeln sehen bereits eine Zustimmung der Vermieterschaft für eine Untermiete vor, jedoch ohne übertriebenen Formalismus.

Vielen Dank, wenn Sie diese unnötige Verschärfung ablehnen und dem Streichungsantrag der Minderheit II (Brenzikofer) folgen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Nous en arrivons à la discussion par article. Je passerai en revue certains points qui posent problème du point de vue du Conseil fédéral. Je me prononcerai aussi sur les propositions de majorité et de minorité.

Si vous prenez l'aspect sous-location, tel qu'il est décrit à l'article 262, la nouveauté par rapport au droit en vigueur est que le locataire doit obtenir le consentement écrit du bailleur pour sous-louer tout ou partie de la chose louée. Cette réglementation a certainement pour avantage de faciliter la fourniture de preuves. De plus, la probabilité que les bailleurs sachent qui utilise les locaux d'habitation et commerciaux est accrue. D'un autre côté, il faut aussi tenir compte du fait que les baux pourraient être conclus de manière non formelle. La numérisation et les efforts visant à réduire les obstacles formels ne parlent donc pas en faveur de la création de nouvelles exigences formelles.

Concernant la demande écrite de sous-location, qui figure dans le projet de la majorité, sous réserve d'une convention écrite contraire, le locataire doit soumettre au bailleur une demande écrite de sous-location. L'article 262 alinéa 2 définit le contenu de la demande écrite de sous-location. Or, selon ce projet, la demande de sous-location du locataire doit contenir les noms des sous-locataires. Les locataires qui souhaitent utiliser une plateforme ne peuvent indiquer les noms des sous-locataires qu'après avoir reçu une demande de réservation. Les plateformes prévoient régulièrement des temps de réaction, par exemple de 24 heures, pour répondre aux demandes. Les nouvelles exigences rendraient ainsi l'utilisation des plateformes plus difficile, voire impossible. Pour faire face au problème existant concernant les plateformes comme Airbnb, d'autres solutions existent. Plusieurs cantons et communes ont légiféré en lien avec des plateformes de réservation. Ils ont trouvé des solutions spécifiques adaptées à la situation locale. On peut citer l'exemple du canton de Genève qui, dans un règlement, limite à 90 le nombre de jours pendant lesquels un logement peut être mis à disposition sur une plateforme d'hébergement. Certains cantons, comme Schaffhouse, ont conclu des conventions avec Airbnb pour la collecte automatisée des taxes touristiques.

La demande de sous-location écrite et les contenus prescrits par la loi fournissent au bailleur une base pour rendre une décision en matière de consentement. La loi en vigueur prévoit déjà implicitement que le locataire doit informer le bailleur des conditions de sous-location. Le Conseil fédéral est donc aussi critique à l'égard de cette nouvelle exigence de forme.

L'alinéa 3 introduit une obligation d'informer le locataire de tout changement relatif aux informations visées à l'alinéa 2 pendant la durée de sous-location. Cette obligation d'information aide le bailleur à vérifier si le consentement à la sous-location doit encore être maintenu ou révoqué. Il y a donc une certaine cohérence avec l'exigence du consentement écrit du bailleur, qui est prévue dans le présent projet.

Concernant les motifs de refus, par rapport au droit en vigueur, le nouvel alinéa 4 contient deux modifications. D'une part, l'énumération des motifs de refus ne doit plus être exhaustive, et d'autre part, un nouveau motif de refus est introduit. Le Conseil fédéral estime qu'une énumération des motifs de refus qui ne serait plus exhaustive entraînerait une insécurité juridique. Le droit en vigueur permet déjà de tenir compte des nouveaux développements par le biais de l'interprétation des tribunaux. Selon la nouvelle loi, le bailleur doit en outre pouvoir refuser son consentement si la durée prévue de la sous-location dépasse les deux ans. Le Conseil fédéral comprend cette demande, mais considère que cette limite est trop rigide, et que, dans certains cas, une durée plus longue peut s'avérer judicieuse et une durée plus courte peut être abusive.

En outre, des questions se posent quant au calcul de cette durée. Jusqu'à présent, la jurisprudence s'est à chaque fois prononcée sur la dimension temporelle en tenant compte des circonstances concrètes. Du point de vue du Conseil fédéral, cette approche devrait être maintenue.

A l'alinéa 4, la minorité I (Dandres) propose de conserver l'énumération exhaustive des motifs de refus. Le Conseil fédéral partage l'avis selon lequel les motifs de refus devraient être énumérés de manière exhaustive dans la loi. Toutefois, la formulation du nouveau motif de refus soulève de nouvelles questions. Pour cette raison, le Conseil fédéral ne soutient pas la proposition de la minorité I.

La minorité II (Brenzikofer) propose de conserver l'énumération exhaustive des motifs de refus déjà prévue par le droit en vigueur et de biffer le nouveau motif de refus, à savoir la limitation de la sous-location dans le temps. Je l'ai dit, et le Conseil fédéral également, une énumération exhaustive permet de créer une sécurité juridique. De ce point de vue, le Conseil fédéral partage l'avis de la minorité II (Brenzikofer).

Le système des résiliations extraordinaires sera traité ultérieurement.



Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: On entend dire que cette révision irait à l'encontre des locataires. En réalité, le but de cette proposition est précisément de lutter contre les sous-locations qui conduisent à des loyers abusifs en ayant plus de transparence au niveau des contrats de sous-location et en permettant plus de contrôle au niveau des bailleurs. En effet, on sait qu'aujourd'hui, dans la grande majorité des cas, les contrats de sous-location se font à l'insu des bailleurs. C'est la raison pour laquelle la commission prévoit, à l'article 262 alinéa 1, que le consentement écrit du bailleur est nécessaire. Cela permettrait, comme l'a dit M. le conseiller fédéral Parmelin, de faciliter la fourniture de preuves et d'informations et ainsi d'apporter plus de transparence, et cela permettrait également de prévenir les situations dans lesquelles le bailleur est mis face au fait accompli sans pouvoir se défendre efficacement.

A l'alinéa 2, il est prévu qu'une demande de sous-location doit également être adressée préalablement par écrit en indiquant le nom du sous-locataire et les conditions du contrat, ceci aussi dans le but d'améliorer la transparence, l'échange d'informations et la prise de décision de la part du bailleur aussi, et aussi pour lutter contre des sous-locations dont le loyer serait abusif.

L'alinéa 4, où il y a des propositions de minorité, prévoit avec l'adverbe "notamment" que la liste des motifs de refus n'est pas exhaustive. Comme l'a dit le conseiller fédéral, cette formulation est combattue par les minorités I (Dandrès) et II (Brenzikofer). A la lettre d, la commission vous propose de fixer un délai maximum de deux ans pour une sous-location contre laquelle le bailleur ne pourrait pas s'opposer. La minorité I propose que le bailleur puisse s'opposer à une sous-location s'il est manifeste que le locataire ne réintégrera pas

AB 2023 N 244 / BO 2023 N 244

le logement. Or, c'est précisément ce qui conduit aux cas d'abus que l'on connaît actuellement, lorsque le locataire, par simple déclaration, affirme qu'il réintégrera le logement. La minorité II propose de biffer cette lettre, ce qui ne nous paraît pas opportun, par souci de clarté.

Enfin, à l'alinéa 6, la commission vous propose également de rejeter la proposition défendue par la minorité Dandrès et de suivre sa majorité. Le bail doit pouvoir être résilié de manière extraordinaire. Il y a lieu de codifier cette résiliation extraordinaire en cours de bail, ce qui n'est pas le cas actuellement, en précisant qu'elle est possible si le consentement écrit du bailleur n'est pas obtenu ou en cas de fausses indications ou d'indications incomplètes.

Nous vous invitons à suivre la majorité de la commission.

Art. 262

Antrag der Kommission: BBI

Proposition de la commission: FF

Abs. 4 – Al. 4

Erste Abstimmung – Premier vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26248)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 83 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Zweite Abstimmung – Deuxième vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26249)

Für den Antrag der Mehrheit ... 105 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 85 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Abs. 6 – Al. 6

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26250)

Für den Antrag der Mehrheit ... 106 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 87 Stimmen

(0 Enthaltungen)



*Übrige Bestimmungen angenommen
Les autres dispositions sont adoptées*

Art. 291

Antrag der Kommission: BBI

Proposition de la commission: FF

Abs. 4 – Al. 4

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26251)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 86 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Abs. 6 – Al. 6

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26252)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 86 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Art. 291

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/26253)

Für den Antrag der Mehrheit ... 106 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III ... 86 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Ziff. II

Antrag der Kommission: BBI

Ch. II

Proposition de la commission: FF

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 15.455/26254)

Für Annahme des Entwurfes ... 108 Stimmen

Dagegen ... 83 Stimmen

(1 Enthaltung)

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Das Geschäft geht an den Ständerat.