

## Chers membres,

Voilà qui est fait ! Votre Chambre s'est offert un coup de refresh visuel. Nous avons opté pour un nouveau look et une nouvelle dynamique de communication, en espérant que vous apprécierez ces changements.

Afin de nous adapter à la jeune génération de propriétaires, d'avantage axée « réseaux sociaux » que la précédente, nous avons mis en place une stratégie qui va permettre à la CIN de gagner encore en visibilité sur lesdits réseaux sociaux. Le monde a changé, l'information et la désinformation circulent librement sur le net, tout va plus vite et il s'agit dorénavant de savoir communiquer efficacement en quelques lignes ou quelques secondes. Un texte trop long ou manquant de pertinence et c'est le « scroll » (ou le « défilement vertical du contenu d'un document sur un écran tactile de téléphone portable ou de tablette à l'aide d'un doigt ») ! Sur vos smartphones ou tablettes, les informations seront donc condensées et, si possible, pertinentes !

En parallèle, afin de pouvoir être plus complets dans nos communications, le CinInfo papier continuera d'exister, mais avec un nouveau design, celui que vous découvrez aujourd'hui.

Finalement, le site internet de la CIN – [www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch) – sera lui aussi entièrement adapté à ce nouveau look. Dans son contenu, en sus d'informations organisationnelles et générales, vous continuerez d'y trouver les renseignements utiles en matière de bail à loyer, propriété par étages, IPC ou taux hypothécaire. Différents documents vous sont proposés à la commande et vous y trouvez les coordonnées pour nous contacter en cas de besoin.

Au niveau de nos activités, la prochaine grande échéance est notre Assemblée générale qui se tiendra dans le cadre du Salon de l'immobilier le mercredi 17 avril prochain. J'espère vous y voir nombreuses et nombreux. C'est toujours une magnifique occasion de nous retrouver et d'échanger. Vous trouverez



Isabelle Augsburger  
Présidente de la CIN

toutes les informations relatives à cette AG dans ce numéro. Je vous invite également à lire attentivement l'article consacré aux modifications du droit du bail sur lesquelles, à la suite de deux référendums lancés par l'ASLOCA, le peuple va devoir se prononcer d'ici quelques mois.

On le sait, en ce qui concerne la défense de la propriété foncière, les défis ne manquent pas et les propositions de modifications législatives pleuvent. Toutefois, que ce soit au niveau fédéral, par le biais de la Fédération romande immobilière (FRI) dont la CIN est membre, ou au niveau cantonal, nous suivons de près les propositions de lois impactant les propriétaires fonciers. Et au niveau fédéral particulièrement, certains élus font preuve d'une imagination débordante quand il s'agit de mettre en avant la défense des locataires en diabolisant le rôle du propriétaire ! Nous nous devons donc d'être attentifs. Fort heureusement, à l'instar de la FRI lors de projets fédéraux, la CIN est régulièrement consultée lorsqu'un projet de loi qui touche la propriété est en discussion au Château. En cela aussi réside la force d'une association comme la nôtre : être un interlocuteur sérieux pour nos Autorités et pouvoir être écouté par elles, ou à tout le moins entendu.

Chers membres, merci pour votre fidélité et au plaisir de vous accueillir le 17 avril prochain aux patinoires du Littoral.

[isabelle.augsburger@cininfo.ch](mailto:isabelle.augsburger@cininfo.ch)

# Deux révisions du droit du bail ciblées et équitables

Les Chambres fédérales ont accepté le 29 septembre 2023 deux révisions raisonnables du droit du bail. La première vise à mieux encadrer la sous-location pour éviter d'éventuels abus. La deuxième a pour but d'alléger quelque peu la procédure applicable à un nouveau propriétaire venant d'acquérir un logement loué qui souhaite occuper lui-même ce logement ou le mettre à disposition de ses proches.

À la suite de l'aboutissement du double référendum lancé par l'Asloca, la Fédération romande immobilière et la CIN s'engageront pour ces deux objets en vue du scrutin populaire.

Comme dit ci-dessus, la première modification porte sur la sous-location. Son but est d'empêcher les sous-locations abusives.

Le projet prévoit que l'accord du bailleur devra dorénavant être donné par écrit. Il prévoit également que le bailleur pourra refuser une sous-location si elle dure plus de deux ans.

Le consentement du bailleur à la sous-location est déjà nécessaire sous le texte actuel de l'article 262 CO et, en pratique, il est la plupart du temps déjà donné par écrit. Il est d'ailleurs conseillé à un locataire prudent de demander le consentement par écrit.

La modification ne change donc pas grand-chose sur ce point et semble formaliser la pratique actuelle. S'agissant de la durée de la sous-location, il est déjà admis que la sous-location doit rester provisoire. En d'autres termes, elle doit être limitée dans le temps.

En effet, actuellement et donc sous le texte actuel, la sous-location est admise notamment si le locataire principal quitte pendant quelques mois son logement (par exemple pour un déplacement à l'étranger) et souhaite sous-louer son logement pendant cette période. Le locataire principal entend donc bien récupérer son logement à son retour et la sous-location ne doit pas être définitive.

Dans la pratique, il n'est pas rare que les bailleurs ou les gérances acceptent des sous-locations limitées à une durée de six mois. Au-delà de cette période (qui peut se discuter) mais surtout au-delà d'une période de deux ans, la sous-location n'est plus provisoire et la volonté du locataire de récupérer son logement est douteuse (sauf bien évidemment cas particulier).

La modification ne change donc pas grand-chose sur ce point. La seconde modification porte sur la résiliation du bail par le bailleur pour besoin propre.



Aujourd'hui, lorsqu'un propriétaire achète un logement loué en vue de l'occuper lui-même, il doit commencer par prouver l'existence d'un besoin urgent pour pouvoir résilier le contrat de bail de façon extraordinaire.

Le locataire en place peut alors contester la résiliation s'il le souhaite. Si la résiliation est validée, il peut encore réclamer une prolongation du contrat de bail jusqu'à quatre ans. Est-ce vraiment équitable de faire attendre quatre ans un propriétaire qui souhaite s'installer dans le logement qu'il vient d'acquérir ? À noter que la réforme prévoit uniquement de remplacer la preuve d'un besoin urgent par celle d'un besoin important et actuel établi sur la base d'une évaluation objective. Le reste demeure inchangé.

Actuellement, l'article 261 CO prévoit que le nouveau propriétaire peut notamment, « 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 urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés ».

Dans le nouveau texte, le besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés est remplacé par « sur la base d'une évaluation objective, un besoin important et actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés ».

L'article 271a CO porte sur l'annulabilité du congé donné par le bailleur et prévoit notamment que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment, pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Il est également annulable s'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail.

Le congé n'est cependant pas annulable si le congé est donné par le bailleur en raison du besoin urgent que lui ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux.

Dans le nouveau texte de l'article 271a CO, le besoin urgent est remplacé par « en raison du besoin important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective, que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ».

S'agissant de l'article 272 CO qui porte sur la prolongation du bail, il prévoit que le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente prend notamment en compte le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin.

Dans le nouveau texte de l'article 272 CO, le besoin urgent est remplacé par « le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que sur l'importance et l'actualité de ce besoin à évaluer de manière objective ».



Les modifications portent donc uniquement sur ce qui suit : la notion de « besoin urgent du bailleur » est remplacée par la notion de « besoin important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective ».

Selon la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, le besoin du bailleur doit être sérieux, concret et hypothétique et le bailleur n'a pas besoin de se trouver dans une situation de contrainte ou de nécessité.

Ainsi, comme pour la question de la sous-location, les modifications proposées ne font que concrétiser ce qui est déjà pratiqué et admis par les tribunaux.

En conclusion, les deux réformes sur lesquelles le peuple suisse sera amené à se prononcer sont équitables. Loin de constituer une « attaque contre les locataires », elles ne visent en rien à « augmenter les loyers ». Elles se contentent de clarifier des notions déjà existantes en droit actuel.

Votre Chambre immobilière tiendra son assemblée générale 2024 le mercredi 17 avril à 18h30.

Elle suivra en l'occurrence la tradition en l'organisant dans le cadre du Salon de l'immobilier neuchâtelois (SINE), qui se déroulera aux Patinoires du Littoral, au chef-lieu, du 17 au 21 avril.

# Ordre du jour

Accueil

Allocution de Mme Violaine Blétry-de-Montmollin, Conseillère communale, Ville de Neuchâtel

- 1 Message de la présidente
- 2 Procès-verbal de l'Assemblée générale du 19 avril 2023
- 3 Comptes de l'exercice 2023\*
- 4 Rapport de l'organe de contrôle
- 5 Budget de l'exercice 2024
- 6 Mutations statutaires
- 7 Divers

*Perspectives immobilières pour le Canton de Neuchâtel, présentées par MM. Pierre-Alain Leuenberger et Pedro Palomo, Directeur général et Directeur marché auprès de la BCN.*

*\* Les comptes peuvent être consultés sur [cininfo.ch](http://cininfo.ch). Une version papier peut être fournie, sur demande, par le secrétariat de la CJN.*

**Attention** les membres qui souhaitent participer à l'assemblée générale sont priés d'annoncer leur présence soit à [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch) ou par téléphone au 032 729 99 90.

Comme de coutume, un buffet dînatoire sera offert aux participants.

La CIN est partenaire du Salon de l'immobilier neuchâtelois (SINE), Elle dispose de billets d'entrée gratuits, en quantité limitée, à disposition de ses sociétaires, qui peuvent être sollicités auprès de son secrétariat.

## Nouvelle série de cours

Afin de permettre aux bailleurs de maîtriser au mieux le droit du bail, la Chambre immobilière neuchâteloise propose des cours.

Mardi 9 avril 2024 • 17h – 18h30

**Fixation et modification du loyer**

Mardi 7 mai 2024 • 17h – 18h30

**État des lieux et dommages**

Mardi 4 juin 2024 • 17h – 18h30

**Résiliation ordinaire et extraordinaire**

Plus d'informations sur nos cours  
[www.cininfo.ch/cours](http://www.cininfo.ch/cours)



Sponsor



Partenaire

