

**Droit du bail : adapter l'usage pour les résiliations**

Alain Beuret (PVL)

En matière de baux à loyers, la plupart des éléments sont régis par le code des obligations, notamment le délai de résiliation de trois mois (art. 266a CO). Cependant, concernant les termes possibles, c'est l'usage local qui prévaut.

L'usage local en vigueur dans le Jura définit quatre termes possibles par année civile, soit le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre (modèle de bail à loyer). Dans les faits cependant, l'échéance possible au 31 décembre est très souvent biffée sur les baux récents, pour des raisons de commodité, la plupart des employés des gérances préférant fêter la St-Sylvestre plutôt qu'établir des états des lieux à cette date, ce qui est compréhensible.

La conséquence pour les locataires l'est moins. Si le délai de fin juin est dépassé pour une résiliation fin septembre, le locataire se voit obligé de conserver son appartement jusqu'au 31 mars de l'année suivante. Ainsi, quelqu'un qui décide de se départir de son bail en juillet doit attendre huit mois, soit bien plus longtemps que les trois mois définis dans le code des obligations. Et potentiellement payer un double loyer pendant plusieurs mois.

Il peut cependant trouver un locataire de remplacement pour un délai plus court (résiliation anticipée). Ça, c'est la théorie. Mais dans la réalité, avec un taux de logements vacants qui atteint par endroits des records et des gérances qui offrent des mois de loyers gratuits dans des logements flambants neufs ou fraîchement rénovés, la concurrence est rude sur le marché de la chasse aux nouveaux locataires ! Il est dans la pratique souvent mission impossible de trouver un locataire de remplacement pour une résiliation anticipée, à moins d'avoir un appartement particulièrement avantageux financièrement.

Pourquoi ne pas changer son fusil d'épaule et permettre la résiliation pour chaque fin de mois (excepté le 31 décembre), soit onze possibilités par an au lieu de trois ? Cette pratique existe déjà dans plusieurs cantons, à savoir AI, AR, BL, BS, GL, SH, SZ, SG et UR.

L'avantage pour les locataires serait indéniable en termes de flexibilité. Mais cela faciliterait aussi grandement la vie des entreprises de déménagement, de location de véhicules utilitaires et pour des gérances aussi, en répartissant les déménagements sur toute l'année plutôt que sur trois week-ends par an.

**Le Gouvernement est invité à prendre les mesures nécessaires pour modifier l'usage local cantonal en matière de termes de résiliation des baux à loyers, en passant à la résiliation possible à chaque fin de mois (excepté le 31 décembre), cas échéant en l'introduisant dans la législation cantonale si nécessaire.**

Alain Beuret (PVL)

**Co-signataires**

- Sophie Guenot (PCSI)
- Ismaël Vuillaume (PVL)
- Raoul Jaeggi (PVL)

- Quentin Haas (PCSI)
- Blaise Schüll (PCSI)
- Thomas Schaffter (PCSI)
- Suzanne Maitre-Schindelholz (PCSI)
- Vincent Wermeille (PCSI)
- Jean Froidevaux (PCSI)

Intervention déposée officiellement le 19 février 2025