

Exemple pratique - Sous-location refusée pour des motifs racistes

Présentations des faits

Souhaitant sous-louer une de ses chambres à une ressortissante kurde, la locataire d'un appartement de trois pièces en a informé – comme il est d'usage – le bailleur, sans pour autant préciser les origines de sa future colocataire. Après que le bailleur a donné son accord, la sous-locataire a annoncé son arrivée au service de la population de la commune. Dans la mesure où elle n'est pas ressortissante européenne, ce service lui a demandé de fournir le consentement écrit du bailleur. Celui-ci a refusé et menacé sa locataire de résilier le bail. La sous-locataire a alors choisi de renoncer au contrat.

Analyse juridique

a) Libre choix du lieu de résidence

En vertu de l'art. 8, al. 2, Cst., nul ne doit subir de discrimination du fait notamment de son origine. Cet article n'interdit pas toute distinction basée sur les éléments qui y sont mentionnés, mais fonde plutôt le soupçon d'une différenciation inadmissible. Les inégalités résultant d'une telle distinction doivent faire l'objet d'une justification particulière (cf. ATF 138 I 205, consid. 5.4).

En l'espèce, le service de la population de la commune met en place une procédure d'annonce d'arrivée distincte pour les ressortissants de l'UE et les ressortissants des pays tiers. Cette procédure fait une distinction selon l'origine des personnes. Elle doit dès lors se reposer sur des justes motifs au risque de violer le droit de non-discrimination consacré à l'art. 8, al. 2 de la Constitution fédérale.

La loi fédérale sur les étrangers (LEtr), qui s'applique aux étrangers ne bénéficiant pas de l'Accord sur la libre circulation des personnes entre la Suisse et l'UE (ALCP) ou d'un autre traité international conclu par la Suisse (art. 1 LEtr), n'oblige pas l'étranger bénéficiant d'une autorisation de séjour ou d'un permis d'établissement à demander le consentement de son bailleur pour changer de commune dans le canton où il est autorisé à séjourner, ni pour changer de canton. Certes, dans ce dernier cas, il doit demander au canton de destination une autorisation. Toutefois, ce canton ne peut refuser son autorisation que dans les cas prévus par la loi.

En l'occurrence, l'exigence faite par la commune en question pour les ressortissants des pays hors UE ne fait l'objet d'aucune justification particulière et ne repose sur aucune base légale. Elle est contraire au sens de l'art. 8, al. 2, Cst. et, dès lors, discriminatoire.

b) Autorisation du bailleur à la sous-location

Conformément à l'art. 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose louée avec le consentement du bailleur (al. 1). Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour les raisons suivantes : si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ; si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ; si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs. Le

refus d'octroi de l'autorisation de la sous-location pour d'autres motifs n'est dès lors pas valable.

En l'occurrence, le motif du refus était la nationalité ou l'ethnie de la sous-locataire. Il s'agit d'un motif discriminatoire, contraire à l'ordre juridique suisse.

Résolution du litige

a) Plainte auprès de l'autorité du bureau de médiation ou de l'autorité de surveillance

Après avoir vérifié qu'il n'existait pas d'autorité de médiation dans sa commune, la locataire a dénoncé la pratique illégale auprès du supérieur hiérarchique du service considéré, conformément à la législation communale et cantonale applicable. L'autorité administrative compétente a constaté l'existence d'un intérêt public prépondérant à examiner sa plainte et a ouvert une enquête.

D'après le rapport d'enquête, l'exigence faite par la commune de présenter le consentement du bailleur pour l'enregistrement de la sous-locataire kurde n'était pas conforme au droit et constituait en effet une discrimination au sens de l'art. 8, al. 2, Cst. Le service de la population a dû réviser ses directives internes.

À noter que les démarches effectuées auprès du supérieur hiérarchique (ou de l'autorité de surveillance) du service considéré n'ont pas d'effet suspensif sur les éventuels délais de procédure civile applicables.

b) Procédure civile

Dans le cas où le bailleur aurait résilié le bail, il aurait été possible pour la locataire de s'opposer à la résiliation devant les autorités civiles compétentes. Ces dernières auraient constaté que le consentement du bailleur avait été préalablement donné. Ce n'est qu'après avoir appris l'origine de la sous-locataire que le consentement a été refusé. Un tel motif de refus n'est pas mentionné dans la loi, et il est discriminatoire. L'autorité aurait annulé le congé donné par le bailleur, car il aurait été contraire aux règles de la bonne foi conformément à l'art. 271, al. 1 CO.

Démarches conseillées

Au vu des différentes démarches possibles, les lésés ont tout avantage de s'adresser dans les meilleurs délais à un centre de consultation compétent ou à un spécialiste juridique.