

La protection des locataires contre les discriminations

par

Laurent Bieri*

Professeur à l'Université, Lausanne

I. Introduction.....	163
II. Le contexte.....	164
A. L'effet horizontal des droits fondamentaux	164
B. La protection pénale contre les discriminations (aperçu).....	165
III. La protection contre le refus de conclure	166
A. Le refus de conclure discriminatoire.....	166
B. Les conséquences d'un refus discriminatoire.....	169
1. Les actions défensives.....	169
2. La réparation du préjudice.....	171
IV. Le refus de consentir à la sous-location	172
A. L'existence d'un refus discriminatoire	172
B. Les conséquences d'un refus discriminatoire.....	174
1. La constatation du caractère injustifié du refus.....	174
2. La réparation du préjudice.....	174
3. La conclusion du contrat de sous-location	174

* Je remercie Madame Semsija Etemi, assistante diplômée à l'Université de Lausanne, et Monsieur Arnaud Blanchard, également assistant diplômé à l'Université de Lausanne, pour leur relecture attentive du manuscrit et leurs précieux commentaires.

V. La protection contre les actes d'autres locataires	175
A. Les discriminations émanant d'autres locataires.....	175
B. Les conséquences	175
1. Les droits spécifiques	175
2. La réparation du préjudice.....	177
VI. La protection contre les congés discriminatoires	178
A. L'existence d'un congé discriminatoire.....	178
B. Les conséquences d'un congé discriminatoire	179
1. L'annulation du congé.....	179
2. La réparation du préjudice.....	181
VII. Conclusion	181
Bibliographie	183

I. Introduction

1. De quelle protection bénéficient les locataires contre les discriminations ? Autrement dit, de quelle protection bénéficient les locataires qui subissent un traitement défavorable en raison de leur couleur de peau, de leur religion, de leur sexe, ou d'autres critères sensibles¹, sans qu'existe de justification ?
2. Trois limites de cette contribution méritent d'être mises en évidence. Premièrement, je me focaliserai sur la protection des locataires de baux d'habitations et de locaux commerciaux. Deuxièmement, je ne traiterai pas de la protection des locataires dans le contrat de conciergerie, qui pose trop de problèmes spécifiques (loi sur l'égalité entre femmes et hommes, loi sur le travail, accords bilatéraux). Troisièmement, je ne traiterai que des discriminations émanant de particuliers (plus précisément de personnes qui n'accomplissent pas « une tâche de l'Etat » au sens de l'article 35 alinéa 2 Cst., et qui ne sont par conséquent pas directement soumises aux droits fondamentaux)².
3. Après quelques remarques générales sur l'influence des droits fondamentaux et sur la protection pénale contre les discriminations (II.), cette contribution examine la protection des locataires contre les refus de conclure discriminatoires (III.), contre les refus discriminatoires de consentir à la sous-location (IV.), contre les actes discriminatoires émanant d'autres locataires (V.) et contre les résiliations discriminatoires (VI.). Pour conclure, quelques suggestions de réformes sont très brièvement évoquées (VII.).

¹ Les critères sensibles sont notamment ceux énoncés à l'article 8 alinéa 2 Cst., à savoir « l'origine », « la race », « le sexe », « l'âge », « la langue », « la situation sociale », « le mode de vie », « les convictions religieuses, philosophiques ou politiques », ainsi que « la déficience corporelle, mentale ou psychique ».

² La portée de l'article 35 alinéa 2 Cst. est très controversée. Pour une présentation récente, voir DUBEY, N 280 ss, et les nombreuses références citées. Sur les discriminations par des bailleurs publics, voir NAGUIB/FUCHS, N 438 ss.

II. Le contexte

A. L'effet horizontal des droits fondamentaux

4. Les droits fondamentaux – je pense ici en particulier à l'interdiction des discriminations figurant à l'article 8 alinéas 2 à 4 Cst. et dans divers traités internationaux – ne s'appliquent en principe pas directement aux relations entre particuliers³. La seule exception semble être la troisième phrase de l'article 8 alinéa 3 Cst., qui précise que « l'homme et la femme ont droit à un salaire égal pour un travail de valeur égale »⁴.
5. Mais lors de l'interprétation de dispositions régissant les relations entre les particuliers, les tribunaux doivent veiller, comme le précise l'article 35 alinéa 3 Cst., à ce que les droits fondamentaux, « dans la mesure où ils s'y prêtent, soient aussi réalisés dans les relations qui lient les particuliers entre eux ». C'est ce qu'on appelle l'effet horizontal *indirect* des droits fondamentaux⁵.
6. Cela signifie en particulier que lorsque les tribunaux doivent donner un sens à des concepts indéterminés (« droits de la personnalité », « bonne foi », etc.), ils doivent avoir à l'esprit que la protection contre les discriminations fait partie des valeurs de notre ordre juridique⁶.
7. Il ne faut toutefois pas surestimer l'importance de l'effet horizontal indirect des droits fondamentaux dans notre contexte⁷. En effet, le principe de la liberté contractuelle, qui entre bien souvent (toujours ?) en conflit avec le principe de l'interdiction des discriminations, est

³ S'agissant de l'article 8 alinéas 2 à 4 Cst. et des traités internationaux interdisant les discriminations, voir CR Constitution-MARTENET, art. 8 Cst. N 52 ss, et les références citées.

⁴ Voir par exemple DUBEY, N 146 ss, qui relève que d'autres droits fondamentaux pourraient éventuellement être cités, comme le droit de grève ; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 680.

⁵ Voir, parmi d'autres, DUBEY, N 149 ss ; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 677 ss ; HAUSHEER/JAUN, art. 1 CC N 175 ss ; MARTENET (Réalisation), p. 247 ss.

⁶ HAUSHEER/JAUN, art. 1 CC N 177 ss, et les références citées.

⁷ Voir par exemple HAUSHEER/JAUN, art. 1 CC N 179.

aussi de rang constitutionnel⁸. Il appartient alors aux tribunaux de pondérer les intérêts en présence afin de trouver une solution appropriée⁹.

B. La protection pénale contre les discriminations (aperçu)

8. Selon l'article 261^{bis} alinéa 5 CP, « celui qui aura refusé à une personne ou à un groupe de personnes, en raison de leur appartenance raciale, ethnique ou religieuse, une prestation destinée à l'usage public, sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire ».
9. Par « prestation destinée à l'usage public », il semble qu'il faut en réalité comprendre une « prestation destinée à l'usage *du* public »¹⁰. On vise les clients potentiels d'un restaurant, d'un magasin, d'un cinéma ou d'un théâtre, mais apparemment pas les personnes à la recherche d'un logement ou d'un local commercial¹¹.
10. Selon les circonstances, les actes discriminatoires peuvent en revanche être visés par d'autres dispositions pénales, notamment les articles 111 ss CP (infraction contre la vie et l'intégrité corporelle), les articles 173 ss CP (infraction contre l'honneur et contre le domaine secret ou le domaine privé), l'article 261^{bis} alinéas 1 à 4 CP (discrimination raciale) et les articles 325^{bis} et 326^{bis} CP (inobservation des prescriptions légales sur la protection des

⁸ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 680c et 1113 ; HAUSHEER/JAUN, art. 1 CC N 179. Sur les fondements constitutionnels de la liberté contractuelle, voir notamment MARTENET (Liberté contractuelle), p. 82 ss.

⁹ HAUSHEER/JAUN, art. 1 CC N 179. Voir aussi MARTENET (Protection), p. 252 s., qui présente des critères pour balancer les intérêts en présence.

¹⁰ Dans ce sens AUBERT, p. 1078 et notes 10 et 26, qui précise notamment que « le bailleur qui refuserait de louer un logement à un noir [ne violerait pas] le cinquième alinéa de l'art. 261^{bis} ». Voir aussi BESSON, N 1215.

¹¹ Dans ce sens AUBERT, p. 1078. Voir aussi BESSON, N 1215. Voir aussi CORBOZ (Infractions), N 36, qui relève que l'application de l'article 261^{bis} alinéa 5 CP suppose que la prestation soit normalement offerte « sans choisir individuellement le cocontractant ». Sur les controverses liées à la notion de « prestation destinée à l'usage public », voir aussi NIGGLI, N 1053 ss et STRATENWERTH/BOMMER, §39 N 41.

locataires d'habitations et de locaux commerciaux). Ces dispositions ne seront pas examinées dans cette contribution¹².

III. La protection contre le refus de conclure

A. Le refus de conclure discriminatoire

11. Un refus de conclure fondé sur la couleur de peau, la religion, le sexe, ou d'autres critères sensibles représente une atteinte illicite à la personnalité de la victime (art. 28 al. 1 CC), à moins qu'il existe un motif justificatif (art. 28 al. 2 CC)¹³.
12. A mon avis, il y a une atteinte à la personnalité même si l'utilisation d'un critère sensible se fonde sur des statistiques pertinentes¹⁴. Autrement dit, il peut y avoir une atteinte illicite à la personnalité même si l'utilisation d'un critère sensible est rationnelle¹⁵.

¹² Sur la protection pénale des locataires, voir notamment LCHAT (Bail à loyer), p. 841 ss.

¹³ Dans ce sens ARNETT, N 369 ; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 1111 ; GÖKSU, N 328 ; KLETT, p. 178 ; MATTHEY/STEFFANINI, p. 44 ; NAGUIB/FUCHS, N 486. Voir aussi, s'agissant du refus de conclure un contrat de travail, Tribunal des prud'hommes de l'arrondissement de Lausanne du 01.06.2005, JAR 2006, p. 531 ss (refus d'engager une personne en raison de sa couleur de peau), Tribunal des prud'hommes de Zurich du 13.01.2006, JAR 2007, p. 509 ss (refus d'engager une personne originaire des Balkans) et WYLER/HEINZER, p. 55. L'offre de conclure discriminatoire ne représente en revanche pas une atteinte à la personnalité. Voir par exemple, s'agissant de l'offre de travail, WYLER/HEINZER, p. 883. Une telle offre peut en revanche constituer un indice d'un refus de conclure discriminatoire.

¹⁴ Dans ce sens WALDMANN, p. 68. D'un autre avis, notamment JAUN, p. 480 et NAGUIB/FUCHS, N 488 (qui relèvent que la question est controversée).

¹⁵ Pour une réflexion très approfondie sur la question des discriminations statistiques, voir en particulier SCHAUER, p. 1 ss, qui insiste notamment sur le fait que l'interdiction des discriminations ne doit pas se limiter à l'interdiction des comportements irrationnels (voir notamment p. 215).

13. Pour déterminer s'il existe un motif justificatif, il faut se fonder sur l'ensemble des circonstances¹⁶. Dans certains cas, un refus fondé sur un critère particulièrement sensible pourra être justifié.
14. Ainsi, un refus fondé sur l'origine d'un candidat peut à mon avis être justifié dans des situations très particulières, par exemple s'il s'agit d'éviter des conflits graves entre ressortissants provenant de pays en guerre¹⁷.
15. Il en va de même, à mon avis, d'un refus fondé sur le sexe d'un candidat, par exemple si le bailleur (ou le sous-bailleur) partage la salle de bain avec le locataire (ou le sous-locataire) potentiel¹⁸.
16. La question du refus de conclure avec des fumeurs doit probablement appeler une réponse nuancée¹⁹. Le refus ne semble en tout cas pas discriminatoire s'il vise à prévenir des conflits prévisibles avec d'autres locataires²⁰.
17. Un bailleur peut prévoir que le logement ne peut être occupé que par une famille avec enfants²¹, ou qu'un nombre maximal d'occupants ne doit pas être dépassé²². Le cas échéant, refuser de conclure avec des locataires qui ne remplissent pas les conditions n'est pas discriminatoire.

¹⁶ Selon le Tribunal fédéral, le bailleur peut légitimement essayer de « prévenir des conflits de voisinage » (ATF 132 III 109, cons. 5). Sur les motifs justificatifs en général, voir ARNETT, N 403 ss.

¹⁷ Dans ce sens NAGUIB/FUCHS, N 489.

¹⁸ NAGUIB/FUCHS, N 487. Voir aussi BESSON, N 1742 ss ; MARTENET (Protection), p. 447 et 456.

¹⁹ Voir CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 34 ; PÜNTNER, p. 31 N 2.1.3.4.3 ; BSK-WEBER, art. 256 CO N 8. Voir aussi TF du 11.10.1994, SJ 1995 p. 227, cons. 5b, où le Tribunal fédéral semble admettre (en passant) la possibilité de limiter la location à des non-fumeurs.

²⁰ PÜNTNER, p. 31 N 2.1.3.4.3.

²¹ CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 44 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 570 s. N 2.2.1 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1850.

²² Conseil fédéral, Rapport sur l'économie numérique, p. 117. Plus nuancé, LACHAT (Bail à loyer), p. 77, N 1.3.9, qui estime qu'il n'est pas possible de limiter *abusivement* le nombre d'occupants car cela contreviendrait à l'article 256 alinéa 2 CO.

18. Il semble que le bailleur peut en principe refuser la présence d'animaux dans les locaux, mais la question est assez controversée²³ ; il serait ainsi apparemment admissible de refuser de conclure avec des propriétaires de chats ou de chiens (aussi les chiens d'aveugles ?²⁴)²⁵.
19. Le refus de conclure avec des personnes handicapées peut représenter une atteinte illicite à la personnalité. La loi fédérale sur l'égalité pour les personnes handicapées ne s'applique aux prestations de particuliers que « dans la mesure où elles sont accessibles au public » (art. 3 let. e LHand). Savoir si des bailleurs privés d'habitations ou de locaux commerciaux fournissent des prestations « accessibles au public », et sont donc soumis à cette loi, n'est pas absolument clair²⁶. Quoi qu'il en soit, cette loi n'impose aux particuliers qu'une obligation de non-discrimination (art. 6 LHand)²⁷ ; elle ne leur impose pas de prendre des mesures pour assurer un usage des habitations ou des locaux commerciaux²⁸.

²³ TF, mp 4/95 p. 223 ss ; TF du 06.02.2001, 4C.226/2000, cons. 2d (un peu plus nuancé) ; ZK-HIGI, art. 257 CO N 12 ; ZIHLMAN, p. 25. Plus nuancés : Tribunal supérieur de Zurich du 16.06.2015, mp 2016 p. 20 ss ; LACHAT (Bail à loyer), p. 77 N 1.3.9 ; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 34 ; PÜNTNER, p. 28 ss N 2.1.3.4.2 ; BSK-WEBER, art. 256 CO N 10. Selon l'article 15 RULV, « [l]a détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords ».

²⁴ S'agissant du droit public, voir CR Constitution-MARTENET, art. 8 Cst. N 22 (« une règle interdisant la présence d'animaux domestiques dans un bâtiment public ne sera sans doute pas appliquée au chien d'un aveugle »).

²⁵ LACHAT (Bail à loyer), p. 77 N 1.3.9, estime que le refus d'animaux domestiques doit reposer sur un juste motif (« allergie du bailleur qui habite dans l'immeuble » ; « location meublée, comportant des meubles et tapis de valeur »).

²⁶ Voir GROHSMANN, p. 46. NAGUIB/FUCHS, N 462, considèrent que la loi s'applique.

²⁷ Comme le relève à raison MARTENET (Protection), p. 425, la notion de discrimination est définie de manière trop restrictive à l'article 2 lettre d de l'ordonnance sur l'égalité pour les personnes handicapées (« toute différence de traitement particulièrement marquée et gravement inégalitaire qui a pour intention ou pour conséquence de déprécier une personne handicapée ou de la marginaliser »). Voir aussi ATF 138 I 475, cons. 3.

²⁸ KLEBER, p. 197 ; NAGUIB/FUCHS, N 467 ; SCHEFER/HESS-KLEIN, p. 301 ; TANQUEREL, p. 249 et 257. Sur les réglementations cantonales visant à protéger les personnes handicapées, voir NAGUIB/FUCHS, N 503 et SCHEFER/HESS-KLEIN, p. 303. Le bailleur

20. S'agissant d'une coopérative d'habitation, le fait de louer en priorité aux membres ne représente pas une discrimination. Mais les conditions pour devenir membre de la coopérative ne doivent (évidemment) pas être discriminatoires (art. 19/20 CO ; art. 52 al. 3 CC).
21. A noter que durant la procédure de sélection, le bailleur ne peut poser à un locataire potentiel que des questions qui sont pertinentes pour l'examen de la candidature (art. 28 CC ; art. 13 LPD)²⁹. Si le bailleur pose des questions qui sont – ou plutôt devraient être – sans pertinence, le locataire a le droit de mentir (légitime défense ; art. 52 CO)³⁰.

B. Les conséquences d'un refus discriminatoire

1. Les actions défensives

22. Selon l'article 28a alinéa 1 CC, la victime d'une atteinte illicite à sa personnalité peut requérir le juge « d'interdire une atteinte illicite, si elle est imminente » (action en prévention de l'atteinte, ch. 1), « de la faire cesser, si elle dure encore » (action en cessation de l'atteinte, ch. 2) ou « d'en constater le caractère illicite, si le trouble qu'elle a créé subsiste » (action en constatation de l'atteinte, ch. 3)³¹.

n'est pas totalement libre de refuser de consentir à une modification de la chose par le locataire (art. 2 CC ; art. 260a CO). Dans ce sens SCHEFER/HESS-KLEIN, p. 75 s.

²⁹ Voir LACHAT (Bail à loyer), p. 173 ss. Sur la collecte de données par le bailleur, voir aussi le site du Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence : https://www.edoeb.admin.ch/edoeb/fr/home/protection-des-donnees/wohnen-und-verkehr/Anmeldeformulare_Mietwohnungen.html. Voir aussi MEIER, N 1653 ss ; PROBST, p. 47 ss et NAGUIB/FUCHS, N 490 ss.

³⁰ KNOEPFLER, p. 6 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 174 N 2.2 ; MEIER, N 1663. Pour le droit du travail, voir WYLER/HEINZER, p. 325 s., et les références citées.

³¹ Sur la protection de la personnalité en général, voir CPra Actions-BOHNET, §2 N 1 ss ; MEIER/DE LUZE, N 726 ss et STEINAUER/FOUNTOULAKIS, N 542 ss. Sur une éventuelle action des organisations fondée sur l'article 89 CPC, voir MATTHEY/STEFFANINI, p. 44 ; et plus généralement CPC-JEANDIN, art. 89 N 1 ss. Les actions défensives peuvent être exercées même si la loi sur l'égalité pour les personnes handicapées est

23. Selon l'article 28a al. 2 CC, le demandeur « peut en particulier demander qu'une rectification ou que le jugement soit communiqué à des tiers ou publié ».
24. Le fardeau de la preuve de l'atteinte à la personnalité (art. 28 al. 1 CC) incombe à la victime, alors que le fardeau de la preuve d'un motif justificatif (art. 28 al. 2 CC) incombe au bailleur³².
25. La victime d'un refus discriminatoire peut-elle agir en conclusion du contrat sur la base des actions défensives ? La question est controversée et il n'y a apparemment pas de jurisprudence³³.
26. A mon avis, un juge doit pouvoir imposer la conclusion d'un contrat sur la base d'une action en cessation de l'atteinte (art. 28a al. 1 ch. 2 CC), si cela paraît adapté au vu de l'ensemble des circonstances³⁴.
27. Par exemple, en cas de refus fondé sur la couleur de peau d'un locataire, qui devrait occuper une pièce dans l'appartement dans lequel vit aussi le bailleur, une obligation de conclure ne sera vraisemblablement pas adaptée (et probablement pas demandée par la victime)³⁵.

applicable (voir SCHEFER/HESS-KLEIN, p. 301). S'agissant des personnes handicapées, voir aussi l'article 9 LHand.

³² ARNETT, N 403 ; MEIER/DE LUZE, N 662 ; STEINAUER/FOUNTOULAKIS, N 557a.

³³ Voir toutefois ATF 86 II 365, cons. 3 (jurisprudence aujourd'hui dépassée sur le boycott) et RSJ 1991 p. 284 ss (exclusion d'un championnat de hockey). La question d'une obligation de conclure fondée sur une violation des droits de la personnalité est également évoquée dans l'ATF 129 III 35, cons. 6.

³⁴ Dans ce sens, par exemple ARNETT, N 418 ; BESSON, N1771 ss ; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 680b et N 1111 ss ; GÖKSU, N 660 ss. D'un autre avis, notamment KLETT, p. 175 ss et MATTHEY/STEFFANINI, p. 44. Voir également MARTENET, Protection, p. 421 note 59, qui estime que fonder une obligation de conclure sur la base des articles 28 ss CC est une « thèse pour le moins audacieuse ». Sur l'exigence de proportionnalité de la mesure prononcée par le juge, voir HÜRLIMANN-KAUP/SCHMID, N 927 ; MEIER/DE LUZE, N 758 et 762 ; STEINAUER/FOUNTOULAKIS, N 591. Le législateur a renoncé à prévoir une obligation de conclure dans la loi fédérale sur l'égalité pour les personnes handicapées (art. 11 al. 2 LHand ; TF du 01.06.2006, 5P.97/2006, cons. 4.2 ; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 1113a,b ; KOLLER, N 22.05). La loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes ne prévoit pas non plus une obligation de conclure (art. 5 al. 2 LEg).

³⁵ Dans ce sens BESSON, N 747.

28. En revanche, s'il s'agit d'un refus discriminatoire portant sur un local dans un centre commercial, une obligation de conclure pourrait être adaptée³⁶.
29. A noter qu'en règle générale, un contrat portant sur le logement ou le local commercial aura déjà été conclu avec un tiers ; il ne sera alors souvent pas adapté d'imposer la conclusion du contrat avec la victime de la discrimination³⁷.
30. Il semble également difficile d'obtenir la conclusion du contrat sur la base de l'action en prévention de l'atteinte (art. 28a al. 1 ch. 1 CC)³⁸. Quant à l'action en constatation de l'atteinte (art. 28a al. 1 ch. 1 CC), elle ne permet clairement pas d'obtenir la conclusion du contrat³⁹.
31. En cas de refus discriminatoire, l'existence d'une éventuelle obligation de conclure doit selon moi être traitée exclusivement sur la base des actions défensives (art. 28a al. 1 CC).
32. Par conséquent, les conditions posées par le Tribunal fédéral pour admettre une obligation de conclure sur la base de l'interdiction des comportements contraires aux bonnes mœurs n'ont pas besoin d'être réalisées (en particulier l'exigence d'une position dominante de la personne qui refuse de conclure)⁴⁰.

2. La réparation du préjudice

33. La victime d'une atteinte illicite à sa personnalité peut agir en réparation du préjudice (dommage et/ou tort moral) sur la base de règles générales de la responsabilité civile (art. 41 ss CO,

³⁶ Dans ce sens BESSON, N 747.

³⁷ Dans ce sens NAGUIB/FUCHS, N 482.

³⁸ ARNETT, N 419, considère que ce n'est jamais possible. Apparemment plus nuancée, BESSON, N 1767 ss.

³⁹ ARNETT, N 420.

⁴⁰ Sur l'obligation de conclure fondée sur l'interdiction des comportements contraires aux bonnes mœurs, voir ATF 129 III 35 et GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, N 1114 ss.

éventuellement un cas de responsabilité objective, notamment art. 55 CO ; art. 28a al. 3 CC)⁴¹.

34. S'agissant de la réparation du préjudice, le fardeau de la preuve de l'atteinte à la personnalité (art. 28 al. 1 CC) incombe également à la victime, alors que le fardeau de la preuve d'un motif justificatif (art. 28 al. 2 CC) incombe au bailleur⁴². Pour le reste, les règles générales sur la preuve s'appliquent.

IV. Le refus de consentir à la sous-location

A. L'existence d'un refus discriminatoire

35. L'article 262 alinéa 1 CO prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose à condition qu'il obtienne le consentement du bailleur⁴³.
36. Selon l'article 262 alinéa 2 CO, le bailleur ne peut refuser son consentement que dans trois cas : (1) si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ; (2) si les conditions de la sous-location, comparées à celle du bail principal, sont abusives ; ou (3) si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs⁴⁴.

⁴¹ Sur la réparation du préjudice, voir MEIER/DE LUZE, N 771 ss ; STEINAUER/FOUNTOULAKIS, N 598 ss, et plus généralement WERRO, p. 1 ss. Des indemnités pour tort moral ont été attribuées par des tribunaux en raison de refus discriminatoires de conclure un contrat de travail. Voir en particulier Tribunal des prud'hommes de l'arrondissement de Lausanne du 01.06.2005, JAR 2006, p. 531 ss, et Tribunal des prud'hommes de Zurich du 13.01.2006, JAR 2007, p. 509 ss. L'indemnité pour tort moral se montait dans les deux cas à 5000 francs. Si la loi fédérale sur l'égalité pour les personnes handicapées est applicable, l'indemnité ne peut pas dépasser 5'000 francs (art. 8 al. 3 et 11 al. 2 LHand).

⁴² MEIER/DE LUZE, N 662 ; STEINAUER/FOUNTOULAKIS, N 557a.

⁴³ Sur la sous-location, voir TERCIER/BIERI/CARRON, N 1840 ss et les références citées.

⁴⁴ Le bailleur peut aussi refuser de donner son consentement si le locataire utilise la « sous-location » comme un moyen détourné pour transférer le bail (fraude à la loi). Voir ATF 138 III 59, cons. 2.2.1 ; ATF 134 III 446, cons. 2.4 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1852. Il peut également exister des règles de droit public cantonal qui

37. Lorsque l'article 22 RULV est applicable, le bailleur peut aussi refuser son consentement s'il s'agit d'une sous-location de durée indéterminée portant sur l'entier de la chose⁴⁵.
38. Le bailleur ne peut en revanche pas refuser de consentir à la sous-location pour des motifs discriminatoires. Par exemple, la nationalité, l'origine, l'âge, le sexe ou la religion d'un sous-locataire ne sauraient être considérés comme des inconvénients majeurs, sauf circonstances très particulières⁴⁶.
39. En principe, le fait que le profil du sous-locataire ne correspond pas aux conditions posées dans le bail principal représente un inconvénient majeur⁴⁷.
40. Ce principe n'est toutefois pas absolu. Si la sous-location est de très courte durée, le fait que le locataire ne correspond pas au profil prévu dans le bail principal ne représente pas forcément un inconvénient majeur⁴⁸ ; par exemple, une sous-location pour un week-end à un couple sans enfant alors que le bail principal prévoit que seules les familles avec enfants peuvent l'occuper.
41. Par ailleurs, il faut également réserver le cas où la restriction posée dans le bail principal est illicite ou immorale (art. 19/20 CO) ; le bailleur principal ne saurait par exemple se prévaloir d'une clause interdisant les personnes de couleur.

limitent la possibilité de sous-louer. Voir par exemple FISCHER, p. 14 et 16 s., et les références citées.

⁴⁵ Arrêt du TF du 10.03.2009, 4A_487/2008, cons. 2.4.

⁴⁶ Voir LACHAT (Bail à loyer), p. 571 N 2.2.1.

⁴⁷ TF du 11.10.1994, SJ 1995 p. 227, cons. 5b ; CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 42 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 570 s. N 2.2.1 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1850.

⁴⁸ Dans ce sens SPIRIG, p. 15, qui relève à raison que la durée de la sous-location est décisive. Apparemment d'un autre avis, notamment CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 44 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 570 s. N 2.2.1.

B. Les conséquences d'un refus discriminatoire

1. La constatation du caractère injustifié du refus

42. En cas de refus discriminatoire, le locataire peut demander au juge de constater le caractère injustifié du refus de la sous-location⁴⁹. Le constat du juge remplace le consentement du bailleur principal⁵⁰. Le sous-locataire n'a pas qualité pour agir⁵¹.

2. La réparation du préjudice

43. Le locataire peut également agir en réparation du préjudice (dommage et/ou tort moral) sur la base des règles générales de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO)⁵².
44. S'agissant du sous-locataire, il ne semble pas exclu d'admettre qu'il subit une atteinte illicite injustifiée à sa personnalité (art. 28 CC), et qu'il peut par conséquent agir en réparation de son préjudice (dommage/tort moral) sur la base des règles générales sur la responsabilité civile (art. 41 ss CO ; art. 28a al. 3 CC).

3. La conclusion du contrat de sous-location

45. En cas de refus injustifié du bailleur, le locataire peut également prendre le risque de conclure le contrat de sous-location⁵³. Si en conséquence le bailleur résilie le bail, le locataire pourra obtenir l'annulation du congé (art. 271 ss CO)⁵⁴.

⁴⁹ CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 46 ; CPra Actions-BOHNET, §71 N 1.

⁵⁰ CPra Actions-BOHNET, §71 N 1.

⁵¹ CPra Actions-BOHNET, §71 N 16 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 575 N 2.2.12.

⁵² CPra Actions-BOHNET, §71 N 2 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 575 N 2.2.12 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1857.

⁵³ CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 46 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 575 N 2.2.12.

⁵⁴ CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 CO N 46 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 575 N 2.2.12.

V. La protection contre les actes d'autres locataires

A. Les discriminations émanant d'autres locataires

46. Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter⁵⁵.
47. Le comportement d'autres locataires peut constituer un défaut⁵⁶. Ce sera par exemple le cas si un locataire est harcelé par d'autres locataires en raison de sa couleur de peau ou de sa religion⁵⁷.

B. Les conséquences

1. Les droits spécifiques

48. Le locataire victime d'actes discriminatoires émanant d'autres locataires peut exercer les droits spécifiques tirés de la garantie en raison des défauts (art. 259a-h CO)⁵⁸ ; ces droits peuvent se cumuler⁵⁹.
49. Le locataire peut exiger du bailleur qu'il remédie au défaut dans un délai convenable (art. 259b CO)⁶⁰. Il s'agira en général d'exiger du bailleur qu'il intervienne contre les autres locataires afin que ceux-ci

⁵⁵ ATF 135 III 345, cons. 3.2. Sur la notion de défaut, voir aussi TERCIER/BIERI/CARRON, N 1748 ss, et les références citées.

⁵⁶ TF du 25.09.2017, 4A_132/2017, cons. 9.1 ; TF du 26.11.2001, 4C.270/2001, cons. 3b/dd. Voir aussi CPra Bail-AUBERT, art. 258 CO N 32a ; HENSCH, p. 984 ss ; NAGUIB/FUCHS, N 521 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1752. Selon les circonstances, le comportement du bailleur peut aussi constituer un défaut (TERCIER/BIERI/CARRON, N 1752).

⁵⁷ MATTHEY/STEFFANINI, p. 45 ; NAGUIB/FUCHS, N 517 ss.

⁵⁸ Sur les droits spécifiques lorsque le défaut provient du comportement d'autres locataires, voir en particulier HENSCH, p. 984 ss. Sur les aspects procéduraux, voir CPra Actions-BOHNET, §70 N 1 ss.

⁵⁹ La résiliation immédiate rend toutefois sans objet une demande de remise en l'état. Voir notamment CPra Bail-AUBERT, art. 259a CO N 11 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 249 N 1.6 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1764.

⁶⁰ CPra Bail-AUBERT, art. 259b CO N 1 ss ; HENSCH, p. 994 ss ; LACHAT (Bail à loyer), p. 250 ss.

respectent leurs obligations (art. 257f CO)⁶¹. Selon les circonstances, l'intervention du bailleur peut être assortie d'une menace de résiliation (art. 257f al. 3 CO)⁶².

50. Par ailleurs, selon l'article 259d CO, si un « défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier »⁶³.
51. Si le bailleur n'a pas remédié au défaut dans un délai convenable, le locataire peut aussi résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut « exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué » (art. 259b let. a CO)⁶⁴.
52. Si le défaut n'exclut pas ou n'entrave pas considérablement l'usage pour lequel l'immeuble a été loué, mais qu'il existe des éléments supplémentaires qui rendent la continuation du bail intolérable, le

⁶¹ LACHAT (Bail à loyer), p. 251 N 2.1.

⁶² Voir par exemple TF du 11.10.2017, 4A_173/2017 (résiliation du bail de locataires qui se plaignent constamment et de manière injustifiée du bruit des autres locataires, particulièrement ceux d'origine étrangère). Sur la réparation du préjudice subi par le bailleur, voir LACHAT (Bail à loyer), p. 683 N 3.2.3 ; CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 51 ss

⁶³ CPra Bail-AUBERT, art. 259d CO N 1 ss ; LACHAT (Bail à loyer), p. 255 ss. Pour des exemples, voir en particulier HENSCH, p. 984. Sur le moment auquel doit intervenir la demande de réduction, voir ATF 142 III 557, cons. 8 et BIERI (Réduction), p. 1 ss. Si le locataire n'a pas encore payé le loyer, il ne doit payer que le montant réduit. S'il a déjà payé, il dispose d'une créance de nature contractuelle en remboursement (ATF 137 III 243, cons. 4.4, JdT 2014 II 443 ; ATF 130 III 504, cons. 6.5 et 6.6). Selon le Tribunal fédéral, la créance est soumise à un délai de prescription de cinq ans (art. 128 ch. 1 CO ; TF du 31.07.2012, 4A_222/2012, cons. 2.4 ; ATF 130 III 504, cons. 8.2), ce qui est contesté par certains auteurs, qui estiment qu'il faut appliquer le délai de prescription ordinaire de 10 ans (art. 127 CO). Sur cette controverse, voir TERCIER/BIERI/CARRON, N 1783, avec de nombreuses références.

⁶⁴ CPra Bail-AUBERT, art. 259b CO N 15 ss ; HENSCH, p. 995 ss ; LACHAT (Bail à loyer), p. 265 ss. Si les conditions d'application de l'article 259b lettre a CO sont réunies, le locataire ne peut pas résilier en se fondant sur l'article 266g CO. Voir CPra Bail-AUBERT, art. 259b CO N 25a et HENSCH, p. 996.

locataire peut résilier de manière anticipée en se fondant sur l'article 266g CO⁶⁵.

53. En vertu des articles 259g ss CO, le locataire (d'un immeuble) qui exige la réparation d'un défaut peut également consigner les loyers à échoir, afin de faire pression sur le bailleur⁶⁶.
54. Le locataire qui subit une atteinte illicite à sa personnalité peut aussi agir contre les autres locataires sur la base des actions défensives (art. 28a al. 1 CC)⁶⁷, ou éventuellement sur la base des actions protectrices de la possession (art. 926 ss CC)⁶⁸.

2. La réparation du préjudice

55. Le locataire peut agir contre le bailleur en réparation du préjudice (dommage et/ou tort moral) sur la base de l'article 259e CO, qui reprend le régime général de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO)⁶⁹.
56. La responsabilité du bailleur suppose notamment un chef de responsabilité, soit une faute du bailleur ou un cas de responsabilité objective (en particulier une responsabilité fondée sur l'art. 101 CO).

⁶⁵ TF du 22.03.2006, 4C.384/2005 cons. 5 ; CPra Bail-AUBERT, art. 259b CO N 25a ; BSK-WEBER, art. 266g N 4, qui mentionne comme élément supplémentaire le cas où une résiliation ordinaire est exclue contractuellement durant une longue période. Voir aussi TF du 26.08.2014, 4A_162/2014 cons. 2.6.1, qui évoque « des violations contractuelles qui ne réalisent pas toutes les conditions d'une disposition spéciale, mais qui atteignent une gravité suffisante pour rendre intolérable la poursuite des relations, par exemple en raison de leur répétition constante ».

⁶⁶ Sur la consignation, voir CPra Bail-AUBERT, art. 259g ss CO N 1 ss et LACHAT (Bail à loyer), p. 273 ss.

⁶⁷ HENSCH, p. 999.

⁶⁸ HENSCH, p. 998 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 246 N 1.2.4. Les actions du droit de voisinage (art. 679 ss CC) ne peuvent pas être intentées contre des locataires d'un même immeuble. Voir HENSCH, p. 998 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 247 note 12 ; BSK-WEBER, art. 259a CO N 1a.

⁶⁹ Sur la réparation du préjudice consécutif au défaut, voir BIERI (Réparation), p. 59 ss ; LACHAT (Bail à loyer), p. 262 ss.

57. Le locataire qui a subi une atteinte illicite à sa personnalité (art. 28 CC) peut aussi envisager d'agir en réparation du préjudice contre les voisins (art. 41 ss CO ; art. 28a al. 3 CC ; art. 928 al. 2 CC)⁷⁰.

VI. La protection contre les congés discriminatoires

A. L'existence d'un congé discriminatoire

58. Le congé notifié à un locataire en raison de sa couleur de peau, de sa religion, de son sexe, ou d'autres critères sensibles contrevient aux règles de la bonne foi, à moins qu'il existe un motif justificatif (art. 271/271a CO)⁷¹.
59. Savoir si un congé est contraire aux règles de la bonne foi dépend de l'ensemble des circonstances. Ainsi, un congé notifié en raison de l'origine du locataire est en principe contraire à la bonne foi ; il n'est toutefois pas exclu que, dans des situations très particulières, un tel congé soit justifié, notamment s'il s'agit d'éviter des conflits graves entre locataires.
60. Le congé prononcé en raison de changements dans la situation familiale du locataire est contraire à la bonne foi, sauf si les changements entraînent des inconvénients majeurs pour le bailleur (art. 271a al. 1 let. f CO)⁷².
61. Savoir si l'on est en présence d'inconvénients majeurs dépend à nouveau de l'ensemble des circonstances. Il est par exemple largement admis qu'une suroccupation massive des locaux consécutive à l'agrandissement de la famille constitue un inconvénient majeur⁷³.

⁷⁰ Voir HENSCH, p. 998, et les références citées.

⁷¹ ATF 120 II 105, cons. 3a ; BESSON, N 758 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 736 N 4.4 ; NAGUIB/FUCHS, N 527 ss ; BSK-WEBER, art. 271/271a CO N 4.

⁷² LACHAT (Bail à loyer), p. 754 ss.

⁷³ BOHNET/JEANNIN, p. 66 ; CPra Bail-CONOD, art. 271a CO N 58 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 756 N 5.7.5 ; BSK-WEBER, art. 271/271a CO N 23.

B. Les conséquences d'un congé discriminatoire

1. L'annulation du congé

62. Le locataire peut obtenir l'annulation du congé discriminatoire (art. 271 ss CO)⁷⁴. Peu importe qu'il s'agisse d'un congé ordinaire ou d'un congé extraordinaire⁷⁵.
63. Il faut en revanche que le congé ne soit pas déjà frappé de nullité (art. 266o CO) ou d'inefficacité (congé extraordinaire pour lequel manque une condition matérielle)⁷⁶. Dans ce cas, le locataire doit agir en constatation⁷⁷.
64. Le locataire doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours (délai de péremption) qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO)⁷⁸. Si l'autorité n'est pas saisie dans ce délai, le congé est valable⁷⁹.
65. Si le bail porte sur un logement familial, le conjoint/partenaire enregistré du locataire peut aussi contester le congé (art. 273a al. 1 et 3 CO). Un colocataire peut agir seul, pour autant qu'il assigne aux côtés du bailleur les colocataires qui ne souhaitent pas contester le congé⁸⁰.

⁷⁴ ATF 120 II 105, cons. 3a. Pour juger si un congé est contraire à la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé est donné (ATF 140 III 496, cons. 4.1 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 2232). Il n'est pas nécessaire que le congé soit *manifestement* abusif (ATF 136 III 190, cons. 2). Sur la distinction entre congé annulable et congé nul, voir notamment CORBOZ (Nullité), p. 33 ss. Sur le champ d'application des articles 271 ss CO, voir TERCIER/BIERI/CARRON, N 2214 ss.

⁷⁵ LACHAT (Bail à loyer), p. 725 N 1.5.

⁷⁶ Sur les congés nuls ou inefficaces, voir LACHAT (Bail à loyer), p. 726 ss.

⁷⁷ CPra Actions-BOHNET, §75 N 1 et §76 N 1 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 726 ss ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 2251.

⁷⁸ Application de la théorie de la réception absolue (ATF 140 III 244, cons. 5).

⁷⁹ Le locataire ne peut pas se prévaloir de l'article 2 alinéa 2 CC après l'expiration du délai légal (ATF 133 III 175, cons. 3, JdT 2008 I 314 ; CPra Bail-CONOD, art. 271 CO N 49 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 2211 ; voir cependant LACHAT (Bail à loyer), p. 728 N 2.6 ; PICHONNAZ, p. 167 ss ; BSK-WEBER, art. 271/271a CO N 29).

⁸⁰ ATF 140 III 598, cons. 3.

66. Le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (art. 271 al. 2 CO)⁸¹. Si le bail porte sur un logement familial, le conjoint/partenaire enregistré peut aussi demander la motivation du congé⁸². La motivation n'est pas une condition de la validité du congé⁸³. L'absence de motivation ou une motivation erronée constitue toutefois un indice que le congé est contraire à la bonne foi⁸⁴.
67. Il appartient au locataire de prouver que le congé donné par le bailleur est fondé sur un critère sensible (art. 8 CC)⁸⁵ ; le bailleur doit cependant contribuer loyalement à l'administration de la preuve en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (art. 52 CPC)⁸⁶.
68. A mon avis, s'il est établi que le congé est fondé sur un critère sensible, le fardeau de la preuve d'un motif justificatif incombe au bailleur, par analogie avec les règles sur la protection de la personnalité (art. 28 ss CC).
69. S'il est prouvé que le congé a été donné en raison de changements dans la situation familiale du locataire (art. 271a al. 1 let. f CO), le fardeau de la preuve de l'existence d'inconvénients majeurs incombe au bailleur⁸⁷.
70. A noter que le locataire peut aussi renoncer à contester le congé discriminatoire, et requérir une prolongation. Il peut bien sûr aussi contester le congé, et requérir subsidiairement une prolongation (si le locataire ne requiert pas subsidiairement la prolongation, la question

⁸¹ S'agissant du moment de la motivation, voir ATF 143 III 344, cons. 5.3.

⁸² CPra Bail-CONOD, art. 271 CO N 34 ; LACHAT (Bail à loyer), p. 730 note 37 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 2229.

⁸³ Voir toutefois LACHAT (Bail à loyer), p. 662 N 1.6, qui relativise s'agissant des congés extraordinaires.

⁸⁴ ATF 143 III 344, cons. 5.3 ; ATF 125 III 231, cons. 4b, JdT 2000 I 194.

⁸⁵ TF du 02.02.2011, 4A_623/2010, cons. 2.3 ; ATF 135 III 112, cons. 4.1 ; ATF 120 II 105, cons. 3c. Voir aussi BOHNET/JEANNIN, p. 62 ; ZK-HIGI, art. 271 CO N 165.

⁸⁶ TF du 02.02.2011, 4A_623/2010, cons. 2.3 ; ATF 135 III 112, cons. 4.1 ; ATF 120 II 105, cons. 3c ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 2236. Voir aussi BOHNET/JEANNIN, p. 19.

⁸⁷ BOHNET/JEANNIN, p. 66 ; CPra Bail-CONOD, art. 271a N 59.

est quand même examinée d'office par l'autorité compétente en application de l'article 273 alinéa 5 CO).

2. La réparation du préjudice

71. Si le congé est annulé, le locataire peut prétendre à la réparation du préjudice (dommage/tort moral) sur la base des règles générales (art. 97 ss CO)⁸⁸. Le locataire peut en particulier obtenir une indemnité pour tort moral si l'atteinte à sa personnalité est suffisamment grave (art. 49 CO ; art. 99 al. 3 CO)⁸⁹. C'est à mon avis aussi le cas si le locataire ne demande pas l'annulation du congé⁹⁰.

VII. Conclusion

72. Il n'est pas rare que des locataires soient victimes de discriminations. Pourtant, très peu de cas arrivent devant les tribunaux. Le problème principal provient vraisemblablement du fait qu'il est difficile de prouver l'existence d'une discrimination.
73. Beaucoup d'auteurs ont suggéré des modifications des règles de preuve⁹¹. C'est selon moi une piste qui mérite d'être étudiée, en évaluant tous les avantages et inconvénients engendrés par de telles modifications. A ma connaissance, il n'existe malheureusement pas encore d'études suffisamment approfondies pour se prononcer avec confiance sur ce sujet⁹². Il convient donc de rester prudent.
74. Mais l'approche la plus prometteuse pour protéger les locataires contre les discriminations – qui n'exclut pas d'éventuellement modifier les règles de preuve – me semble être une approche indirecte,

⁸⁸ LACHAT (Bail à loyer), p. 761 N 7.4 ; BSK-WEBER, art. 271/271a CO N 34.

⁸⁹ LACHAT (Bail à loyer), p. 761 N 7.4 ; BSK-WEBER, art. 271/271a CO N 34.

⁹⁰ Dans ce sens BSK-WEBER, art. 271/271a CO N 34, qui fait un parallèle intéressant avec la règle énoncée à l'article 31 alinéa 3 CO. Plus nuancés CPra Bail-CONOD, art. 271 CO N 50 ; ZK-HIGI, art. 271 CO N 100 ss ; LACHAT (Bail à loyer), p. 761 N 7.5 (« s'il apparaît ultérieurement que le motif était mensonger »).

⁹¹ Voir, parmi d'autres, MARTENET (Protection), p. 456.

⁹² Pour une analyse approfondie des effets d'un allègement du degré de la preuve, mais qui ne traite pas spécifiquement du problème de la protection contre les discriminations, voir en particulier KAPLOW, p. 738 ss.

à savoir la lutte contre la pénurie de logements et de locaux commerciaux. En l'absence de pénurie, les problèmes ne sont pas tous réglés, mais ils sont largement atténués.

75. Ayant traité ici du sujet très sensible de la protection des locataires contre les discriminations, je me permets de remettre à un autre jour une discussion sur le sujet – également très sensible – de la lutte contre la pénurie de logements et de locaux commerciaux.

Bibliographie

ARNET RUTH, Freiheit und Zwang beim Vertragsabschluss, thèse d'habilitation Bâle, Berne 2008

AUBERT JEAN-FRANÇOIS, L'article sur la discrimination raciale et la Constitution fédérale, Pratique juridique actuelle 1994, p. 1079 ss

BESSON SAMANTHA, L'égalité horizontale : l'égalité de traitement entre particuliers, thèse Fribourg 1999

BIERI LAURENT, Le droit à la réduction du loyer en cas de défaut de la chose louée, Jusletter 9 janvier 2017 (Réduction)

BIERI LAURENT, La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée, 18^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 59 ss (Réparation)

BOHNET FRANÇOIS, Actions civiles – Conditions et conclusions, Bâle 2014 (CPra Actions-BOHNET)

Bohnet François/Carron Blaise/Montini Marino (édit.), Droit du bail à loyer, 2^e éd., Bâle 2017 (CPra Bail-AUTEUR)

Bohnet François/Haldy Jacques/Jeandin Nicolas/Schweizer Philippe/Tappy Denis (édit.), Code de procédure civile commenté, Bâle 2011 (CPC-AUTEUR)

BOHNET FRANÇOIS/JEANNIN PASCAL, Le fardeau de la preuve en droit du bail, 19^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2016, p. 1 ss

CONSEIL FEDERAL, Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique, Berne 2017 (Rapport sur les conditions-cadre)

CORBOZ BERNARD, Les infractions en droit suisse – Volume II, 3^e éd., Berne 2010 (Infractions)

CORBOZ BERNARD, La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, Cahiers du bail 1994, p. 33 ss (Nullité)

DUBEY JACQUES, Droits fondamentaux – Volume I : Notion, garantie, restriction et juridiction, Bâle 2018

FISCHER SYLVIE, Conditions de la sous-location à l'heure d'Airbnb, Plaidoyer 06/2016, p. 14 ss

GAUCH PETER/SCHLUEP WALTER R./SCHMID JÖRG, Schweizerisches Obligationenrecht – Allgemeiner Teil, vol. I, 10^e éd., Zurich 2014

GÖKSU TARKAN, Rassendiskriminierung beim Vertragsabschluss als Persönlichkeitsverletzung, thèse Fribourg 2003

GROHSMANN IRENE, Der Zugang zur Justiz in Diskriminierungsfällen – Teilstudie 4 : Behinderung – Juristische Analyse, Berne 2015

HAUSHEER HEINZ/JAUN MANUEL, Die Einleitungsartikel des ZGB, Berne 2003

HENSCH GABRIELA, Steitigkeiten zwischen Mietern, Pratique juridique actuelle 2013, p. 985 ss

HIGI PETER, Zürcher Kommentar, Die Miete, Zurich 1994-1998 (ZK-HIGI)

Honsell Heinrich/Vogt Nedim P./Wiegand Wolfgang (édit.), Basler Kommentar Obligationenrecht I (Art. 1-529 OR), 6^e éd., Bâle 2015 (BSK-AUTEUR)

HÜRLIMANN-KAUP BETTINA/SCHMID JÖRG, Einleitungsartikel des ZGB und Personenrecht, 3^e éd., Zurich 2016

JAUN MANUEL, Diskriminierungsschutz durch Privatrecht, Revue suisse de la Société des juristes bernois 2007, p. 457 ss

KAPLOW LOUIS, Burden of Proof, Yale Law Journal 2012, p. 738 ss

KLETT KATHRIN, Vertragsfreiheit und Kontrahierungszwang, Basler Juristische Mitteilungen 2005, p. 161 ss

KNOEPFLER FRANÇOIS, Pourparlers précontractuels, promesse de conclure et droit d'option en matière de bail, 10^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998

KOLLER ALFRED, Schweizerisches Obligationenrecht – Allgemeiner Teil, 4^e éd., Berne 2017

LACHAT DAVID, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008

MARTENET VINCENT, La réalisation des droits fondamentaux dans l'ordre juridique suisse, *Revue de droit suisse* 2011, p. 243 ss (Réalisation)

MARTENET VINCENT, La liberté contractuelle saisie par le droit de la concurrence, in : Martina Braun (édit.), *Actualités du droit des contrats*, Lausanne 2008, p. 79 ss (Liberté contractuelle)

MARTENET VINCENT, La protection contre les discriminations émanant de particuliers, *Revue de droit suisse* 2006, p. 419 ss (Protection)

Martenet Vincent/Dubey Jacques (édit.), *Commentaire romand de la Constitution*, à paraître (CR Constitution-AUTEUR)

MATTHEY FANNY/STEFFANINI FEDERICA, L'accès à la justice en cas de discrimination – Der Zugang zur Justiz in Diskriminierungsfällen – Partie 6 : Racisme – Analyse juridique, Neuchâtel 2015

MEIER PHILIPPE, *Protection des données*, Berne 2011

MEIER PHILIPPE/DE LUZE ESTELLE, *Droit des personnes*, Zurich 2014

NAGUIB TAREK/FUCHS TIZIANA, Wohnen, in : Tarek Naguib/Kurt Pärli/Eylem Copur/Melanie Studer (édit.), *Diskriminierungsrecht*, Berne 2014, p. 163 ss

NIGGLI MARCEL ALEXANDER, *Discrimination raciale*, Zurich 2000

PICHONNAZ PASCAL, L'abus de droit en droit du bail, 18^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 143 ss

PROBST THOMAS, La protection des données en matière de bail, 15^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 47 ss

PÜNTNER RICHARD, Definition des Mietvertrags ; Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen, in : *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., Zurich 2016, p. 15 ss

SCHAUER FREDERICK, *Profiles, Probabilities and Stereotypes*, Cambridge/Londres 2003

SCHEFER MARKUS/HESS-KLEIN CAROLINE, *Behindertengleichstellungsrecht*, Berne 2014

SPIRIG IRÈNE, Grundsätze der Untermiete und Airbnb, *mietrechtspraxis* 2015, p. 1 ss

STEINAUER PAUL-HENRI/FOUNTOULAKIS CHRISTIANA, Droit des personnes physiques et de la protection de l'adulte, Berne 2014

STRATENWERTH GÜNTER/BOMMER FELIX, Schweizerisches Strafrecht – Besonderer Teil, 7^e éd., Berne 2013

TANQUEREL THIERRY, L'égalité des personnes handicapées face aux prestations offertes au public, in : François Bellanger/Thierry Tanquerel (édit.), L'égalité des personnes handicapées : principes et concrétisation, Genève/Zurich/Bâle 2017, p. 235 ss

TERCIER PIERRE/BIERI LAURENT/CARRON BLAISE, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016

WALDMANN BERNHARD, Nationalitätsbedingte Erhöhung der Autoversicherungsprämien, Responsabilité et assurances 2007, p. 65 ss

WERRO FRANZ, La responsabilité civile, 3^e éd., Berne 2017

WYLER RÉMY/HEINZER BORIS, Droit du travail, 3^e éd., Berne 2014

ZIHLMAN PETER, Das Mietrecht, 2^e éd., Zurich 1995