



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Lausanne, le 2 mai 2018 OF/st

Consultation relative à un projet de modification de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer (OBLF) concernant les modalités de la sous-location en lien avec des plateformes de location comme Airbnb

Madame, Monsieur,

Vous avez récemment consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions vivement.

La FRI s'oppose fermement à la proposition du Conseil fédéral dès lors qu'elle vise à créer une nouvelle obligation pour le bailleur. En effet, avec le projet du Conseil fédéral, le bailleur sera en principe contraint de donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée, alors qu'il est aujourd'hui libre de refuser de donner un tel consentement général. C'est pourquoi la FRI vous prie :

- à titre principal de renoncer purement et simplement à la réforme envisagée;
 - à titre subsidiaire de soumettre au Parlement un projet de modification du Code des obligations de manière à ce qu'un véritable débat démocratique et transparent puisse avoir lieu.
1. En droit actuel, le locataire doit adresser une demande d'autorisation spéciale au propriétaire chaque fois qu'il entend sous-louer le logement qu'il occupe. Le propriétaire peut refuser son consentement à certaines conditions, lesquelles sont mentionnées à l'article 262, alinéa 2, du code des obligations et précisées par la jurisprudence et la doctrine. Le refus du bailleur est possible, par exemple, si le locataire refuse de lui communiquer l'identité du sous-locataire, le montant du loyer ou la durée de la sous-location.

2. La sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui poursuit un objectif social. Le locataire qui quitte temporairement son logement, en raison d'un séjour à l'étranger par exemple, doit pouvoir le réintégrer facilement. Le projet du Conseil fédéral modifie fondamentalement la finalité de la sous-location dès lors qu'il introduit, par la bande, le droit des locataires de faire des « affaires » en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours. Ainsi, la proposition du Conseil fédéral chamboule complètement la portée actuelle de la réglementation sur la sous-location, pour l'essentiel au détriment des propriétaires.
3. Le projet du Conseil fédéral restreint fortement les droits actuels des propriétaires en matière de sous-location. En effet, en l'état du droit, les propriétaires peuvent librement refuser de donner leur consentement général à la sous-location. Avec la proposition du Conseil fédéral, les propriétaires auront en principe l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée. En d'autres termes, ils ne pourront refuser de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée qu'à certaines conditions strictes. Ce sera notamment le cas si « l'usage d'une plateforme de réservation ou les conséquences de cet usage présentent pour le bailleur des inconvénients majeurs ». Cette formule alambiquée, utilisée dans le texte du projet de révision de l'OBLF, signifie, en clair, que les bailleurs auront l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée même s'ils subissent des inconvénients. Il suffit pour cela que les tribunaux considèrent les inconvénients en question comme n'étant pas majeurs...
4. Si le projet du Conseil fédéral réduit sensiblement les droits des bailleurs, il risque aussi de s'avérer contraire aux intérêts des locataires. En effet, si un locataire se met à sous-louer son logement de façon répétée en vue de séjours de courte durée, il déclenchera inmanquablement dans l'immeuble concerné un va-et-vient et des nuisances préjudiciables aux autres locataires.
5. Dans certains cantons, la proposition du Conseil fédéral soulèvera des problèmes pratiques en lien avec certaines règles de droit public cantonal (loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif, loi cantonale genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, loi cantonale neuchâteloise limitant la mise en vente d'appartements loués, etc.). En effet, est-ce qu'un logement sous-loué de façon répétée en vue de séjours de courte durée pourra encore être considéré comme étant affecté à de l'habitation ? Ou est-ce qu'un tel logement deviendra un local commercial ?
6. Sur un plan général, le projet du Conseil fédéral aura très vraisemblablement pour conséquence de soustraire des logements au marché locatif ordinaire alors que, par ailleurs, certaines collectivités publiques prennent des mesures pour tenter d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché de manière à répondre aux besoins de toutes les catégories de la population. Cela est incohérent. Le Conseil fédéral lui-même, n'est-il pas contradictoire en proposant le même jour - le 21 mars 2018 - d'une part de faciliter la sous-location de logements au travers de plateformes comme Airbnb et, d'autre part, d'augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique ?

7. Accessoirement, nous relevons que le projet du Conseil fédéral est inabouti dans la mesure où rien n'est prévu dans le texte du projet de révision de l'OBLF concernant la durée maximale du consentement général à la sous-location. Le bailleur pourra-t-il limiter son consentement général, par exemple à six mois ou à une année ? Ou est-ce que le consentement général devra être donné sans limite dans le temps ? Cette question ne fait l'objet que d'une brève allusion dans le rapport explicatif, qui semble admettre une limitation dans le temps de deux ans. Mais aucune précision ne figure dans le texte du projet de révision de l'OBLF, ce qui ne manquera pas de créer des controverses si, par malheur, la modification proposée par le Conseil fédéral devait un jour entrer en vigueur.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général

Olivier Feller

Envoi également en format pdf et en format word :

recht@bwo.admin.ch