



COMMUNIQUE DE PRESSE

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer

Le projet du Conseil fédéral dénature le but de la sous-location

Le Conseil fédéral vient de mettre en consultation une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer en vue d'y inscrire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. La Fédération romande immobilière (FRI) s'oppose à cette proposition dès lors qu'elle modifie fondamentalement la finalité sociale de la sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui. De fait, la proposition du Conseil fédéral introduit, par la bande, le droit des locataires de faire du business en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours au travers de plateformes de location comme Airbnb.

En droit actuel, le locataire doit adresser une demande d'autorisation spéciale au bailleur chaque fois qu'il entend sous-louer le logement qu'il occupe. Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'à certaines conditions.

La proposition du Conseil fédéral vise à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Une telle proposition soulève plusieurs problèmes :

1. La sous-location telle qu'elle est aujourd'hui conçue 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 du business en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours.
2. Le projet du Conseil fédéral restreint fortement les droits actuels des bailleurs en matière de sous-location. En effet, en l'état, les bailleurs peuvent librement refuser de donner leur consentement général à la sous-location. Avec la proposition du Conseil fédéral, les bailleurs ne pourront refuser de donner leur consentement général à la sous-location qu'à certaines conditions strictes.
3. 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.
4. Le projet du Conseil fédéral est inabouti dans la mesure où rien n'est prévu concernant la durée maximale du consentement général à la sous-location. Le bailleur pourrait-il, par exemple, limiter à une année son consentement général ? Ou est-ce que le consentement général devrait être donné sans limite dans le temps ?

Lausanne, le 21 mars 2018