

## Comment gérer la question des plateformes de réservation dans le secteur locatif

Etat au: 11.11.2017

Selon les informations de la plateforme de réservation Airbnb, cette dernière regroupe en Suisse 26 000 hébergements actifs inscrits (état en juin 2017); dans 60% des cas, il s'agit de chambres individuelles et dans 40% des cas de logements entiers. L'annonceur moyen loue son hébergement 23 jours par an pour un gain annuel de 2800 francs bruts.

Le SVIT Suisse part du principe qu'une partie de l'offre concerne des logements locatifs. Les observations et recommandations suivantes se limitent aux questions qui relèvent du droit du bail.

### Principes

Le SVIT Suisse considère que l'offre sur les plateformes de réservation s'adresse à un nombre indéterminé de partenaires contractuels possibles et que, dès lors, il s'agit d'une offre commerciale. Fondamentalement, on peut partir du principe qu'elle est à but lucratif.

### Base légale

#### **Art. 262 CO (sous-location)**

- 1 Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.
- 2 Le bailleur ne peut refuser son consentement que:
  - a. si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
  - b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
  - c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.
- 3 Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

### Interprétation

Une location via des plateformes de location nécessite en principe le consentement du bailleur. Le bailleur a le droit de refuser ce consentement. Du point de vue de l'association, peu importe si la durée de l'offre est limitée, par exemple durant les mois d'été ou le temps d'un salon. Le bailleur peut signifier son refus de principe pour tous ses biens locatifs ou sur demande dans un cas particulier.

Ci-dessous le résumé des principaux points:

1. La sous-location de l'objet locatif nécessite par principe le consentement du bailleur et peut être refusée pour les raisons mentionnées à l'art. 262 CO.
2. Le but de la chose louée est limité en règle générale à des fins d'habitation (usage résidentiel). Une utilisation commerciale, de type salon de coiffure, bureau, etc. – que ce soit dans la totalité du logement ou dans une pièce en tant que partie de l'habitation – nécessite le consentement du bailleur et une évaluation de la conformité à la zone. Une utilisation commerciale peut être exclue par principe. Le home office du locataire, en revanche, relève de l'usage résidentiel.

3. Si l'utilisation commerciale ne peut pas être exclue pour la totalité de l'immeuble ou si le bailleur ne souhaite pas définir d'exclusion générale, le consentement pour une sous-location via des plateformes de réservation peut être refusé pour les motifs suivants:
  - a. Le locataire doit communiquer les conditions de la sous-location selon l'art. 262 al. 2. Cela veut dire que le locataire déclare le prix de la chambre, respectivement du logement. S'il ne le fait pas, le bailleur peut refuser la sous-location.
  - b. Parmi les conditions nécessaires au consentement figure aussi l'obligation pour le locataire de déclarer le nom du sous-locataire. Le locataire doit accorder au bailleur un délai raisonnable pour que ce dernier puisse donner son consentement ou signifier son refus – en règle générale, un délai de deux à trois jours ouvrables semble raisonnable. Or pour la sous-location via des plateformes de réservation, un tel délai n'est pas praticable. Pour cette raison, un refus de principe du consentement est licite.
  - c. Le prix de la sous-location ne doit pas être abusif, ce qui signifie que le locataire doit se baser sur le loyer du logement. Un prix d'hébergement excessif peut constituer un motif de refus.
  - d. Le bailleur a par ailleurs le droit d'exiger du locataire qu'il lui reverse le loyer excessif.

Il convient d'observer les suites que connaîtra l'intervention parlementaire «Empêcher les sous-locations abusives» (initiative parlementaire, CN Hans Egloff, [15.455](#), déposée le 18.6.2017).

## Recommandations

- L'usage de l'unité locative devrait être décrit dans le bail (par exemple utilisation résidentielle exclusivement).
- Il est recommandé d'informer tous les locataires de l'interdiction de la sous-location à des fins commerciales (hébergement, etc.).
- Si le bailleur apprend l'existence d'une sous-location illicite, il doit rappeler par écrit au locataire l'interdiction générale, respectivement l'obligation d'autorisation préalable. Ce courrier doit indiquer les conséquences de l'infraction (menace de résiliation).

## Proposition de formulation

Pour l'information aux locataires

Cher/chère locataire,

Comme vous le savez, les plateformes de réservation de logements et de chambres pour l'hébergement temporaire comme Airbnb connaissent une croissance considérable, en Suisse également. Ces sous-locations génèrent régulièrement des nuisances sonores et du va-et-vient dans les immeubles, ce qui entraîne des différends.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'hébergement à caractère commercial n'est pas autorisé dans nos immeubles locatifs. Cette règle vaut aussi bien pour la sous-location permanente que pour la sous-location temporaire (par exemple pendant des salons) par le biais de plateformes de réservation. Toute infraction à cette exclusion est susceptible d'entraîner la résiliation du bail.

## Exclusion de responsabilité

Le SVIT Suisse souligne que les recommandations précitées reposent sur un avis juridique et sont fournies sans garantie. Le Tribunal fédéral n'a encore rendu aucun jugement sur la question des plateformes de réservation.