



Février 2019

Rapport sur les résultats de la consultation concernant la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habita- tions et de locaux commerciaux

Table des matières

1	Contexte	4
2	Procédure de consultation	4
3	Résumé des résultats	5
4	Prises de position dans le détail	6
4.1	Cantons	6
4.1.1	Argovie	6
4.1.2	Appenzell Rhodes-Extérieures.....	6
4.1.3	Appenzell Rhodes-Intérieures	6
4.1.4	Bâle-Campagne.....	6
4.1.5	Bâle-Ville	6
4.1.6	Berne	7
4.1.7	Fribourg	7
4.1.8	Genève	7
4.1.9	Glaris	7
4.1.10	Grisons	7
4.1.11	Jura.....	8
4.1.12	Lucerne.....	8
4.1.13	Neuchâtel	8
4.1.14	Nidwald	8
4.1.15	Obwald	8
4.1.16	Saint-Gall.....	8
4.1.17	Schaffhouse.....	8
4.1.18	Soleure	9
4.1.19	Tessin	9
4.1.20	Thurgovie.....	9
4.1.21	Vaud	9
4.1.22	Valais.....	9
4.1.23	Zoug	10
4.1.24	Zurich.....	10
4.2	Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale	10
4.2.1	Parti démocrate-chrétien (PDC).....	10
4.2.2	PLR.Les libéraux-radicaux (PLR).....	10
4.2.3	Parti écologiste (Les Verts)	10
4.2.4	Parti vert'libéral (PVL).....	10
4.2.5	Union démocratique du centre (UDC).....	11
4.2.6	Parti socialiste (PS)	11
4.3	Associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne	11

Rapport sur les résultats de la consultation concernant la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

4.3.1	Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB).....	11
4.3.2	Association des communes suisses (ACS).....	11
4.3.3	Union des villes suisses (UVS)	11
4.4	Associations faïtières de l'économie	11
4.4.1	Union patronale suisse (UPS)	11
4.4.2	Union suisse des arts et métiers (USAM)	12
4.4.3	Union syndicale suisse (USS).....	12
4.5	Autres organisations intéressées	12
4.5.1	Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)	12
4.5.2	hotelleriesuisse.....	12
4.5.3	Association suisse des locataires (ASLOCA)	13
4.5.4	Association suisse de l'économie immobilière (SVIT).....	13
4.5.5	Stiftung für Konsumentenschutz (SKS).....	13
4.5.6	Association Immobilier Suisse (AIS)	13
4.5.7	Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique	13
4.5.8	Fédération romande immobilière (FRI)	14
4.5.9	LOGEMENT SUISSE – Association des coopératives de construction.....	14
4.5.10	Chambre genevoise immobilière (CGI).....	14
4.5.11	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).....	14
4.5.12	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)	14
4.6	Prises de position diverses.....	15

1 Contexte

Le Conseil fédéral a approuvé, le 11 janvier 2017, le rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique. Concernant les plateformes d'hébergement, il a pris la décision d'éclaircir les modalités, dans le droit du bail, de consentement de la sous-location par le bailleur jusqu'à la fin de 2017. Le mandat d'examen a été confié au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR).

Le 15 novembre 2017, le Conseil fédéral a ensuite pris acte du rapport sur la réglementation dans le secteur de l'hébergement, dans le cadre duquel le DEFR a également rempli son mandat d'examen du droit du bail. Sur la base de ce rapport, le Conseil fédéral a chargé le DEFR de mettre en consultation un projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Un besoin de révision a été identifié concernant les 3 points suivants : la notion de logement de vacances sous l'angle du droit du bail, les modalités d'obtention du consentement à la sous-location et les raisons du refus de ce consentement.

2 Procédure de consultation

Le 21 mars 2018, le Conseil fédéral a lancé une consultation sur une modification des dispositions de l'OBLF prévoyant que le bailleur peut, à la demande du locataire, accorder à titre général le consentement prévu à l'art. 262 du code des obligations (CO) pour une sous-location répétée de courte durée. Il a expliqué que cette modification devait, à l'ère du numérique, mener à des simplifications administratives pour toutes les parties impliquées.

Les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, les associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, celles de l'économie qui œuvrent au niveau national, d'autres organisations intéressées, à savoir les associations défendant les intérêts respectivement des bailleurs et des locataires, ont été invités à se prononcer sur le projet. Le projet en question a également été publié sur les sites internet de la Chancellerie fédérale (www.admin.ch) et de l'Office fédéral du logement (www.ofl.admin.ch).

En tout, 63 prises de position ont été enregistrées à l'expiration du délai de consultation, le 3 juillet 2018. À l'exception des cantons de Schwyz et d'Uri, les 24 autres cantons ont tous donné leur avis.

Six partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale se sont exprimés : le Parti démocrate-chrétien (PDC), le PLR. Les libéraux-radicaux (PLR), le Parti écologiste (Les Verts), le Parti vert/libéral (pvl), l'Union démocratique du centre (UDC) et le Parti socialiste suisse (PSS).

Parmi les associations faitières des communes qui œuvrent au niveau national, des villes et des régions de montagne, le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), l'Association des communes suisses (ACS), qui a renoncé à se prononcer sur le fond, et l'Union des villes suisses (UVS) ont répondu.

Deux associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national, à savoir l'Union syndicale suisse (USS) et l'Union suisse des arts et métiers (USAM) ont pris position sur le fond, au contraire de l'Union patronale suisse (UPS), qui n'a pas souhaité s'exprimer.

Au total, 11 autres organisations intéressées invitées se sont exprimées sur le fond : l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse), hotelleriesuisse, l'Association suisse des locataires (ASLOCA), l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT), l'Association Immobilière Suisse (AIS), les Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, la Fédération romande immobilière (FRI), LOGEMENT SUISSE – Association des coopératives de construction, la Chambre genevoise immobilière (CGI), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier

(USPI) et la Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) ; la Fondation pour la protection des consommateurs, par contre, y a expressément renoncé.

3 Résumé des résultats

Parmi les 63 réponses reçues, 60 prennent position ; l'Association des communes suisses, l' Union patronale suisse et la Fondation pour la protection des consommateurs n'ont pas fait usage de cette possibilité.

Les avis divergent sur la modification de l'OBLF proposée, avec 23 avis favorables, 36 défavorables et 1 avis partagé. Ont approuvé ce projet 16 cantons, 2 partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, 2 associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, 1 organisation faitière de l'économie qui œuvre au niveau national et 1 autre organisation intéressée ainsi que 1 participant divers. À l'inverse, le projet est rejeté par 7 cantons, 4 partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, 1 organisation faitière de l'économie qui œuvre au niveau national, 10 autres organisations intéressées et 14 participants divers (non invités). Un canton s'est exprimé en partie d'accord et en partie en désaccord respectivement de manière neutre.

Plusieurs avis favorables relèvent que la réglementation actuelle en matière de sous-location n'est plus praticable dans le contexte des nouvelles formes apparues. D'autres mesures sont encore proposées en complément à l'art. 8a OBLF concernant le consentement général à la sous-location répétée de courte durée ; elles portent sur la disponibilité de logements à loyer abordable, la sensibilisation des parties prenantes à leurs droits et obligations ou encore la mise en place d'un observatoire. Une limitation dans le temps du consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est également évoquée.

Certains avis négatifs demandent de ne pas compléter l'OBLF par un art. 8a concernant le consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Le projet de loi du Conseil fédéral est critiqué par plusieurs participants pour ne pas avoir été inscrit au niveau de norme adéquat et pour contrevenir aux objectifs sociaux de la réglementation de la sous-location (art. 262 CO). Des craintes ont été exprimées quant aux conséquences sur le marché du logement et à l'approche commerciale. En outre, certains se sont préoccupés de la situation juridique des propriétaires et des autres locataires.

En ce qui concerne l'art. 8a, al. 1, OBLF, qui vise un consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée, la question de la limitation dans le temps est évoquée à la fois par des partisans du projet et des opposants. Pour les premiers, le consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée représente une simplification administrative.

Concernant l'art. 8a, al. 2, OBLF, les prises de position, tant positives que négatives, présentent des suggestions et des demandes supplémentaires. Plusieurs avis rejetant le projet formulent des points essentiels à inclure dans la requête du locataire au bailleur, tandis que les tenants du texte suggèrent, entre autres, une modification visant à préciser le taux d'occupation maximal. L'art. 8a, al. 2, OBLF apparaît aussi comme une prescription visant à prévenir les abus.

Certaines des réponses évoquant l'art. 8a, al. 3, OBLF appellent ou demandent des adaptations ou des compléments. D'autres prises de position remettent en question l'absence, notamment en lien avec l'art. 262, al. 2, CO, de contenu normatif de la disposition. Les demandes de complément ou de clarification portent, entre autres, sur la possibilité de refuser de donner son consentement, les possibilités de sanction ou l'obligation d'annonce.

4 Prises de position dans le détail

4.1 Cantons

4.1.1 Argovie

Pour le Conseil d'État du canton d'Argovie, le nouvel art. 8a OBLF fait sens, quand bien même le droit en vigueur n'exclut pas un consentement forfaitaire à la sous-location. Par ailleurs, il estime judicieuse la simplification administrative induite par le consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Par contre, l'art. 8a, al. 3, OBLF devrait être biffé en raison de son absence de contenu normatif.

4.1.2 Appenzell Rhodes-Extérieures

Le Conseil d'État du canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures est convaincu du bien-fondé du nouvel art. 8a OBLF, même si le droit en vigueur permet déjà un consentement forfaitaire à la sous-location. Par ailleurs, il juge judicieuse la simplification administrative induite avec le consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Par contre, il convient de supprimer l'art. 8a, al. 3, OBLF en raison de son absence de contenu normatif.

4.1.3 Appenzell Rhodes-Intérieures

Le landammann et le gouvernement du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures sont favorables au projet du Conseil fédéral de consentement général par le bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Ils suggèrent de limiter expressément la durée du consentement. De plus, la possibilité et les modalités d'une révocation du consentement général devraient être réglées dans l'ordonnance.

4.1.4 Bâle-Campagne

Le Conseil d'État du canton de Bâle-Campagne approuve le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée et précise que l'adaptation aux nouvelles réalités est source de clarté et de sécurité du droit.

4.1.5 Bâle-Ville

Le Conseil d'État du canton de Bâle-Ville rejette le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée dans la forme proposée. Certes, il estime lui aussi qu'un consentement du bailleur au titre de l'art. 262 CO ne peut pas être obtenu assez rapidement dans le cas d'une sous-location par le biais d'une plateforme de réservation. Toutefois, le projet du Conseil fédéral ne prend pas suffisamment en compte les conséquences négatives d'un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Si les intérêts des autres locataires et du bailleur étaient mieux protégés grâce à une prise en compte au niveau de la loi, le Conseil d'État du canton de Bâle-Ville pourrait se rallier à l'introduction d'un consentement général.

Pour le gouvernement du canton de Bâle-Ville, une sous-location de courte durée et une sous-location de plusieurs semaines ou plusieurs mois ne poursuivent pas le même objectif. De plus, la première peut contribuer à diminuer le sentiment de sécurité, peut s'avérer problématique quant au respect d'autres locataires de l'immeuble, et avoir des conséquences négatives pour le bailleur.

Le Conseil d'État du canton de Bâle-Ville formule plusieurs mesures en considération des conséquences négatives de la sous-location de courte durée. Il devrait être possible d'opter pour un consentement à la sous-location limité dans le temps, par exemple à 21 jours, en plus du consentement général. Pour ce consentement limité, seraient déterminantes les mêmes conditions que pour la sous-location classique. Par ailleurs, en plus des indications mentionnées à l'art. 8a, al. 2, OBLF, le locataire devrait fournir des informations supplémentaires et présenter, notamment, un concept de sécurité. Qui plus est, le bailleur et les autres locataires devraient être informés en temps opportun de

l'identité des hôtes et de la durée du séjour. Une autre mesure proposée vise à donner la possibilité au propriétaire de refuser d'accorder un consentement général en raison d'autres désavantages encore, qui n'entreraient toutefois pas en ligne de compte dans le cas d'un consentement ponctuel. Enfin, proposition est faite que le bailleur puisse assujettir l'accord d'un consentement général à des charges et à des conditions.

Le gouvernement du canton de Bâle-Ville suggère en outre d'examiner, en parallèle à la réglementation du droit du bail proposée, l'introduction d'une possibilité similaire de location répétée de courte durée dans le droit de la propriété par étages.

Le gouvernement du canton de Bâle-Ville demande une solution alternative au niveau de la loi.

4.1.6 Berne

Le Conseil-exécutif du canton de Berne approuve le projet du Conseil fédéral de consentement général accordé par le bailleur à la sous-location répétée de courte durée. La modification prend en compte la situation actuelle et crée des conditions claires pour les rapports de sous-location de courte durée.

4.1.7 Fribourg

Le Conseil d'État du canton de Fribourg est en faveur de l'introduction d'un nouvel article 8a OBLF. Le délai de réponse de 24 heures pour la réservation d'un appartement sur les plateformes d'hébergement de type Airbnb ne correspond plus à la législation en vigueur, qui accorde au bailleur un délai de réponse de 2 à 4 semaines lors de toute demande de sous-location. Toutefois, la notion de courte durée n'est pas explicitement spécifiée. Étant donné que les locations au moyen de plateformes d'hébergement varient de quelques jours à 2 semaines (durée moyenne de 4,5 jours), il pourrait être opportun de fixer une durée maximale de sous-location au-delà de laquelle le consentement général ne peut être appliqué. Par ailleurs, si l'art. 8a, al. 3, OBLF mentionne les inconvénients majeurs subis par le bailleur, il reste muet sur ceux subis par les voisins du bailleur. Il pourrait être opportun, dans ce contexte, d'imposer un devoir d'information aux autres occupants de l'immeuble en cas de signature d'un consentement général à la sous-location.

4.1.8 Genève

Les plateformes d'hébergement ont été source d'abus dans de nombreuses villes. Il ne fait aucun doute que la montée en puissance de ces plateformes nécessite un encadrement de leurs activités et une mise à jour des dispositions légales. Dès lors, le Conseil d'État est pleinement favorable au projet de révision de l'ordonnance, qui vise à maintenir un équilibre entre les locations « classiques » et celles basées sur l'économie de partage. De plus, les modifications proposées s'inscrivent en parfaite cohérence avec la démarche engagée à Genève dans le cadre de la modification de la réglementation cantonale, qui limite la durée de mise à disposition d'un logement via les plateformes de réservation.

4.1.9 Glaris

Pour le Conseil d'État du canton de Glaris, le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est motivé et fondé.

4.1.10 Grisons

Le Conseil d'État du canton des Grisons rejette la proposition du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. La réglementation de la sous-location inscrite dans la loi à l'art. 262 CO est suffisante au regard des conditions actuelles et de celles attendues dans un futur proche. La nouvelle réglementation est jugée inutile et inefficace, étant donné que le droit en vigueur est applicable aux sous-locations effectuées par le biais des plateformes de réservation ou encore sous d'autres formes. Dans le cadre de la liberté contractuelle, il est déjà possible aujourd'hui d'accorder un consentement général correspondant à l'art. 8a OBLF proposé. Le projet du

Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée serait de nature à créer de l'insécurité juridique. Indépendamment de l'art. 8a OBLF, le bailleur et le locataire devraient conclure une convention sur la possibilité et les conditions d'une sous-location afin de lever les incertitudes et de prévenir les litiges.

4.1.11 Jura

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura est, d'une manière générale, favorable au projet de révision proposé. Il est en effet préférable, selon lui, de réguler plutôt que d'interdire. Le projet lui semble équilibré, car il préserve tant les intérêts du locataire que ceux du bailleur, qui pourra refuser de donner son consentement à certaines conditions prévues par la loi. La sous-location de courte durée pourrait toutefois avoir des effets négatifs sur le marché du logement en accentuant la pénurie de logements dans certaines régions et en provoquant ainsi une hausse des loyers. Il appartient donc aux pouvoirs publics de surveiller l'évolution de ces nouvelles pratiques afin d'éviter une dégradation du marché du logement.

4.1.12 Lucerne

Le Conseil d'État du canton de Lucerne conteste au Conseil fédéral la compétence de réglementer la sous-location commerciale par l'introduction de l'art. 8a OBLF. L'art. 253a CO limite la compétence d'édicter des ordonnances à la législation sur les abus. À l'exception du consentement général, l'art. 8a OBLF ne contient aucune règle qui ne doit pas être déjà clarifiée sur la base de l'art. 262 CO. La jurisprudence devra apporter des éclaircissements sur la concrétisation de l'art. 8a, al. 1 et 2, OBLF. Le Conseil d'État estime que le loyer adéquat de la sous-location constitue un point de litige possible. En ce qui concerne l'art. 8a, al. 3, OBLF, il lui paraît souhaitable de formuler des obligations claires pour le locataire qui sous-loue son logement. Il importe également d'examiner la possibilité pour le bailleur de prononcer une interdiction générale de sous-location de courte durée.

4.1.13 Neuchâtel

Le Conseil d'État du canton de Neuchâtel soutient le projet de modification de l'ordonnance proposé. Les intérêts du locataire et ceux du bailleur ne sont pas lésés : le premier verra facilitées les possibilités de sous-location, tandis que le second aura toujours la possibilité de refuser de donner son consentement général.

4.1.14 Nidwald

Le Conseil d'État du canton de Nidwald salue le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée.

4.1.15 Obwald

Le Conseil d'État du canton de Obwald se rallie au projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée ainsi qu'aux arguments présentés dans le rapport explicatif.

4.1.16 Saint-Gall

Le Conseil d'État du canton de Saint-Gall approuve le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée.

4.1.17 Schaffhouse

Le Conseil d'État du canton de Schaffhouse rejette le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée sous la forme présentée. Ce projet vise à inscrire un nouveau modèle d'affaires, ce qui ne peut, à ses yeux, être réalisé au niveau de l'ordon-

nance. Dès lors, il convient d'envisager une réglementation au niveau de la loi, qui procéderait aux différenciations nécessaires et tiendrait compte des intérêts des parties concernées. Si le nouvel art. 8a devait être introduit dans l'OBLF, il faudrait alors encore compléter ou adapter les trois alinéas qui le composent.

4.1.18 Soleure

Le Conseil d'État du canton de Soleure soutient le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Les règles actuelles de sous-location définies à l'art. 262 CO s'avèrent impraticables dans le cadre de la sous-location de courte durée de logements à des hôtes.

4.1.19 Tessin

Le canton du Tessin est d'avis que le projet présenté par le Conseil fédéral ne permet pas de protéger suffisamment les propriétaires et les autres locataires d'une utilisation indésirable de l'immeuble dans le cadre d'une sous-location répétée de courte durée. Par ailleurs, la sous-location telle que comprise actuellement ne peut pas être comparée à la sous-location répétée de courte durée du type Airbnb, étant donné que les deux formes visent des buts différents. Elles se distinguent par le fait que si la sous-location classique a pour but de résider pour une assez longue période dans le logement, la sous-location répétée de courte durée est assimilable à la location d'une chambre d'hôtel ou d'un logement de vacances. Or ces utilisations différentes sont difficilement conciliables dans un même immeuble. Le projet du Conseil fédéral ne tient pas suffisamment compte de cet aspect. Le bailleur ne peut interdire la sous-location répétée de courte durée qu'a posteriori, une fois que les nuisances pour les autres locataires auront été constatées. Pour cette raison, il doit aussi avoir la possibilité de décider a priori si son bien se prête réellement à la sous-location répétée de courte durée.

4.1.20 Thurgovie

Le Conseil d'État du canton de Thurgovie approuve le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée.

4.1.21 Vaud

Quand bien même il salue cette adaptation du droit aux pratiques actuelles, le Conseil d'État du canton de Vaud juge le projet du Conseil fédéral insuffisant. Il faudrait notamment préciser ou compléter les raisons ou les motifs d'opposition figurant à l'art. 8a, al. 3, OBLF pour éviter les abus. Par ailleurs, le simple renvoi à l'art. 262, al. 2, CO, est insuffisant. Il est nécessaire de préciser la durée du consentement général de même que la fréquence admise pour les sous-locations de courte durée. S'agissant de la durée de l'autorisation, il y aurait lieu d'inclure un plafond général quant au nombre de jours autorisés par année, de manière à éviter les risques de soustraction au marché locatif usuel. Enfin, il importe d'introduire dans l'ordonnance le principe d'une obligation d'annonce généralisée à l'autorité cantonale, notamment pour faciliter la vérification de l'assujettissement au paiement d'une taxe de séjour.

4.1.22 Valais

Le Canton du Valais salue la modification envisagée dans la mesure où ce type de mise à disposition de logements est susceptible d'augmenter le nombre de « lits chauds ». Il relève toutefois que bon nombre d'inconvénients ne seront perceptibles qu'après que le locataire aura obtenu le consentement général du bailleur et aura effectivement mis en location le bien sur la plateforme d'hébergement. Il serait par conséquent utile de mentionner que le consentement général, en particulier s'il a été donné pour une période déterminée, peut être retiré avec effet immédiat dès que des inconvénients majeurs apparaissent.

4.1.23 Zoug

Le gouvernement du canton de Zoug demande que soit complété le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée, de préférence en introduisant à l'art. 8a, al. 1, OBLF une norme donnant au bailleur la possibilité d'assortir son consentement à certaines charges et à une limitation de la durée de ce consentement.

4.1.24 Zurich

Le Conseil d'État du canton de Zurich s'oppose au projet de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée quand bien même il salue l'intention du Conseil fédéral de clarifier le cas de la sous-location répétée de courte durée par des locataires. Il émet des réserves quant au niveau de la norme. L'art. 253a, al. 3 CO contient une compétence de délégation qui se limite aux dispositions d'exécution de la législation contre les abus. Or le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée va au-delà de cette compétence. Une éventuelle adaptation à ce sujet devrait s'effectuer sous la forme d'une norme légale. Le Conseil d'État du canton de Zurich ne voit pas la nécessité d'une réglementation particulière pour les sous-locations de courte durée et estime par ailleurs que les inconvénients majeurs au sens de l'art. 8a, al. 3, OBLF, devraient être clarifiés. La position légale du propriétaire est également problématique à ses yeux. Le Conseil d'État du canton de Zurich propose d'établir une distinction dans l'OBLF entre la sous-location classique, non commerciale, et la sous-location à but lucratif. Dans ce dernier cas, le bailleur devrait avoir le droit de refuser un consentement général sans avoir à le justifier.

4.2 Partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale

4.2.1 Parti démocrate-chrétien (PDC)

Sur le fond, le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est considéré comme judicieux. Par contre, le fait que le bailleur ne puisse refuser ce consentement général que si l'usage d'une plateforme de réservation présente pour lui des inconvénients majeurs est un point délicat. Le PDC demande que le bailleur puisse fixer des charges pour les sous-locations de courte durée et en vérifier le respect a posteriori. Enfin, il propose que la disposition de l'ordonnance soit complétée d'une limitation dans le temps.

4.2.2 PLR.Les libéraux-radicaux (PLR)

Le PLR s'oppose au projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Le nouvel article de l'ordonnance n'améliore pas la sécurité juridique dans le domaine de la sous-location ni ne précise suffisamment l'art. 262 CO. Pour l'essentiel, il critique le fait que la sous-location répétée de courte durée représente un usage commercial qui ne correspond pas à l'objectif du législateur, que les motifs de refus du bailleur ne sont pas définis plus précisément dans le nouvel article et que les exigences posées à la requête du locataire de transfert de l'usage de l'objet qu'il loue à des tiers sont plutôt modérées.

4.2.3 Parti écologiste (Les Verts)

Les Verts approuvent sur le fond le projet de loi du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Seulement, il doit être accompagné de mesures efficaces d'aménagement du territoire, de l'instauration d'une obligation d'annonce ou du plafonnement de la durée des sous-locations afin d'éviter la perte de logements abordables.

4.2.4 Parti vert'libéral (pvl)

Le pvl rejette la proposition du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Le droit actuel permet déjà à un locataire de sous-louer son logement via une plateforme d'hébergement comme Airbnb. La loi donne le droit au locataire de sous-louer dans

certaines cas, qui doivent être interprétés de manière relativement restreinte, par exemple en cas d'absence pour des raisons professionnelles ou de formation. Dans tous les autres cas, une sous-location peut être convenue avec le bailleur dans le cadre de la liberté contractuelle. Les intérêts légitimes des deux parties sont ainsi dûment pris en compte. Il n'y a donc pas lieu de prendre des mesures législatives.

4.2.5 Union démocratique du centre (UDC)

L'UDC rejette le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Le Tribunal fédéral se montre strict quant aux conditions de la sous-location. Il n'y a pas d'ambiguïté à ce sujet : le bailleur n'est obligé d'accepter une sous-location que dans un cadre social et politique étroit. Une sous-location dans un cadre plus large, par exemple une utilisation à des fins commerciales au sens des « plateformes d'hébergement », doit de toute évidence être réglée dans l'esprit de la liberté contractuelle.

4.2.6 Parti socialiste suisse (PSS)

Le projet de loi du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est approuvé tel quel et sans réserve. La simplification administrative proposée répond à la situation actuelle, et l'indication des motifs possibles de refus crée une sécurité juridique pour toutes les parties concernées, ce qui est dans l'intérêt des locataires également.

4.3 Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national

4.3.1 Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)

Le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est salué. Il représente une amélioration importante. La solution retenue est appropriée, car elle permet d'adapter les dispositions légales relatives à la sous-location à l'évolution de l'offre dans le secteur de l'hébergement et aux effets des nouveaux canaux de réservation en ligne.

4.3.2 Association des communes suisses (ACS)

Après examen du dossier de consultation, l'ACS renonce à prendre position.

4.3.3 Union des villes suisses (UVS)

Le projet de loi du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est approuvé quant à son principe. Il permet un allègement administratif et crée de la clarté et de la sécurité juridique. L'UVS demande toutefois de compléter la disposition proposée sur plusieurs points : en relation avec l'al. 2, la requête du locataire devrait aussi indiquer le volume total des sous-locations pendant la période pour laquelle la demande de consentement général est présentée. Par ailleurs, la notion d'« occupation maximale » doit être précisée. Concernant l'al. 3, il doit être établi qu'il est possible de refuser la sous-location d'un logement bon marché lié au respect de certaines conditions. Dans ce même alinéa, il importerait par ailleurs de faire référence au prélèvement de taxes touristiques et à la création de bases correspondantes.

4.4 Associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national

4.4.1 Union patronale suisse (UPS)

L'UPS n'a pas souhaité prendre position sur le projet du Conseil fédéral.

4.4.2 Union suisse des arts et métiers (USAM)

L'USAM rejette la révision de l'ordonnance proposée quand bien même elle salue la position libérale du Conseil fédéral par rapport aux plateformes d'hébergement du type d'Airbnb, qui font partie du développement économique de notre pays. Elle juge cependant inadmissible que le Conseil fédéral se distancie de sa position libérale dans le domaine et veuille intégrer de nouvelles contraintes pour les propriétaires. Il n'est pas acceptable, à ses yeux, de faire ainsi fi de la liberté contractuelle. De plus, le projet mis en consultation manque de clarté et perd de vue la définition même de la sous-location.

L'USAM estime que les dispositions prévues encouragent le locataire à louer son appartement de manière répétée et dans un but lucratif, ce qui aura pour conséquence de retirer des biens du parc locatif dans les zones urbaines. La possibilité d'un consentement général est aujourd'hui déjà prévue dans le cadre de la liberté contractuelle, alors que l'art. 8a OBLF prive le bailleur de la possibilité de refuser, ce qui équivaut à pénaliser les propriétaires. En outre, cette disposition ne fixe aucune durée maximale du consentement général à la sous-location, ce qui engendre une insécurité juridique inacceptable.

La numérisation ne représente pas quelque chose de nouveau et fait partie du développement économique de toutes les entreprises et de tous les secteurs. Par conséquent, il ne doit pas être réglementé séparément. Il s'agit de laisser l'offre et la demande réguler le marché.

4.4.3 Union syndicale suisse (USS)

L'USS approuve le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée, tout en soulignant la nécessité de prévoir un plafond de 60 jours par année afin de tenir compte des craintes des bailleurs inquiets qu'un recours excessif au droit à la sous-location entraîne rapidement des inconvénients importants pour les autres locataires.

4.5 Autres organisations intéressées

4.5.1 Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)

La HEV Suisse rejette le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. La disposition d'ordonnance proposée contrevient au but (social et politique) donné par le législateur au droit de la sous-location prévu à l'art. 262 CO et est contraire à la loi. Dans le cadre de la liberté contractuelle, le propriétaire peut d'ores et déjà donner son accord global à la sous-location répétée de courte durée et en établir les conditions. Une modification de l'ordonnance n'est pas nécessaire pour cela. L'association ne veut pas d'une nouvelle disposition contraignante. Elle rajoute que la proposition ne crée ni sécurité juridique ni transparence dans la pratique de la sous-location, et ne représente pas davantage un allégement administratif. La disposition proposée entraînerait une augmentation des utilisations commerciales abusives des logements locatifs.

4.5.2 hotelleriesuisse

Le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est rejeté. L'association hôtelière relève que, dans un premier temps, il faudrait déjà créer des conditions-cadre identiques pour l'hôtellerie et les prestataires commerciaux des « nouvelles plateformes d'hébergement en ligne ». L'assouplissement de la procédure de consentement aura toutefois tendance à accroître le nombre de ces prestataires commerciaux qui entrent sur le marché, et à accentuer l'inégalité des conditions de concurrence par rapport au secteur traditionnel de l'hébergement. De surcroît, les plateformes de l'économie de partage peuvent entraîner des conséquences négatives en offrant aux touristes la possibilité d'utiliser des logements destinés à une résidence permanente. Ces logements seraient retirés du marché du logement, ce qui affecterait également l'industrie hôtelière dans l'éventualité d'un éventuel problème futur de « surtourisme » et créerait une atmosphère défavorable au tourisme en général. Avec le consentement général du bailleur à la sous-location de

courte durée, les cas de sous-location abusive augmenteront, et il sera encore plus difficile pour le bailleur de garder une vue d'ensemble des logements et des chambres sous-loués.

4.5.3 Association suisse des locataires (ASLOCA)

L'ASLOCA salue le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Les locataires obtiendront plus facilement un consentement général pour la sous-location par une plateforme de réservation et seront en outre mieux protégés des congés. À l'ère de la numérisation, la réglementation actuelle, qui prévoit une autorisation pour chaque nouvelle sous-location, est dépassée. Dans le même temps, des mesures d'aménagement du territoire, une obligation d'annonce et le plafonnement de la durée d'hébergement sont nécessaires pour éviter la perte de logements locatifs abordables.

4.5.4 Association suisse de l'économie immobilière (SVIT)

La SVIT refuse le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Le droit de principe à la sous-location commerciale régulière à des hôtes, tel que conféré par le projet, représente à ses yeux une extension substantielle des droits d'usage du locataire et une restriction du pouvoir de disposition et des droits de propriété du bailleur. Le projet ne constitue pas une adaptation de l'art. 262 CO aux évolutions technologique et sociale et va au-delà du droit à la sous-location initialement prévu par le législateur. Le droit fondamental du locataire à la sous-location de courte durée et l'imposition au bailleur du fardeau de la preuve en cas de refus représentent un renversement de la situation actuelle. Il en résulte une insécurité juridique considérable et des coûts élevés. La demande à la fois de logements résidentiels permanents et de logements de courte durée est la plus forte dans les centres urbains. Il en résulte une concurrence en termes de demande. Le droit de principe à la sous-location de courte durée met la pression sur les personnes à la recherche d'un logement, ce qui n'est souhaitable à aucun égard. La modification de l'ordonnance diminuerait le nombre de logements sur le marché. Par ailleurs, la création d'un éventuel droit général du locataire à l'usage commercial d'un bien locatif, une option clairement rejetée, ne pourrait avoir lieu qu'au niveau de la loi et non par voie d'ordonnance.

4.5.5 Fondation pour la protection des consommateurs

Par manque de capacités, la Fondation pour la protection des consommateurs a renoncé à prendre position.

4.5.6 Association Immobilier Suisse (AIS)

L'AIS rejette le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Cette modification affaiblit, selon elle, la position juridique des propriétaires et des bailleurs et renforce les inconvénients qui résultent de la pratique des plateformes de réservation. En ce qui concerne l'approche et la procédure adoptées, elle souligne qu'une telle modification du droit du bail doit être réglée au niveau de la loi, et donc soumise au Parlement.

4.5.7 Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est refusé. Aujourd'hui déjà, les locataires peuvent solliciter un consentement général pour des sous-locations de courte durée. Toutefois, la décision devrait rester entre les mains du bailleur. L'art. 262 CO ne devrait pas pouvoir être étendu à des modèles d'affaires à but lucratif en restreignant les droits de contrôle des propriétaires par voie d'ordonnance. Qui plus est, l'art. 8a OBLF pourrait violer le principe de la légalité en raison de la limitation des droits des propriétaires qu'il implique. En effet, en vertu de l'art. 253a, al. 3, CO, le Conseil fédéral est habilité à édicter des dispositions d'exécution, mais pas à créer de nouveaux droits et obligations. Il serait toutefois bienvenu de réglementer les sous-locations de courte durée via des plateformes de réservation si cela contribuait à créer de la

transparence et de la sécurité juridique. Les propriétaires ont besoin d'un droit d'obtenir des renseignements détaillés et doivent pouvoir interdire les sous-locations de courte durée sans en indiquer les motifs.

4.5.8 Fédération romande immobilière (FRI)

La FRI s'oppose à la proposition du Conseil fédéral. La sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui poursuit un objectif social. Le locataire qui quitte temporairement son logement doit pouvoir le réintégrer facilement. Le projet du Conseil fédéral modifie fondamentalement la finalité de la sous-location dès lors qu'il introduit le droit des locataires à faire des « affaires » en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours, et cela au détriment du propriétaire. Par ailleurs, les bailleurs auront l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée même s'ils subissent des inconvénients. Le projet du Conseil fédéral risque aussi de s'avérer contraire aux intérêts des autres locataires, qui subiront inmanquablement un va-et-vient et des nuisances préjudiciables. Sur un plan général, la révision aura très vraisemblablement pour conséquence de soustraire des logements des marchés locatifs ordinaires alors que, dans le même temps, la Confédération s'efforce d'encourager la construction de logements d'utilité publique, ce qui paraît contradictoire. Enfin, rien n'est prévu concernant la durée maximale du consentement général.

4.5.9 LOGEMENT SUISSE – Association des coopératives de construction

Le projet du Conseil fédéral de consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée est rejeté. La liberté contractuelle permet aujourd'hui déjà de donner un consentement général à des sous-locations répétées. Il ne faudrait pas créer de contrainte supplémentaire pour les bailleurs comme le projet le prévoit. En outre, l'objectif (de politique sociale) poursuivi à l'art. 262 CO en ce qui concerne la sous-location ne serait plus respecté et entrerait en contradiction avec le projet. Contrairement au libellé du nouvel art. 8a, al. 1, OBLF, on ne peut pas parler d'un véritable choix du bailleur, mais d'une « obligation de donner son consentement ». En outre, la sous-location répétée de courte durée via des plateformes de réservation numériques, clairement motivée par des raisons commerciales, va à l'encontre de l'approche non lucrative des coopératives de construction (loyer basé sur les coûts) et est contraire à l'objectif des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

4.5.10 Chambre genevoise immobilière (CGI)

La CGI refuse la modification proposée. L'offre de logements sur des plateformes de location comme Airbnb ne constitue pas une sous-location au sens de l'art. 262 CO. Si la sous-location a été envisagée à la base à des fins sociales, la nouvelle norme permettrait à chaque locataire de mettre son logement à disposition uniquement pour réaliser des profits. En conséquence, les locataires ne devraient pas être autorisés à procéder à des sous-locations répétées de courte durée sur des plateformes de réservation. Dans la mesure où il existe un besoin de révision, la modification devrait intervenir au niveau du droit des obligations, et pas à celui de l'ordonnance.

4.5.11 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)

L'USPI rejette vivement un projet de révision qui dénature le but social de la sous-location puisque le locataire est encouragé à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée un logement qui ne lui appartient pas. Le bailleur est contraint de donner son consentement. En outre, l'affectation du logement s'en trouvera modifiée, ce qui risque de poser d'importants problèmes au regard des réglementations cantonales de droit public. Il est pour le moins incohérent que, tout en proposant cette révision, le Conseil fédéral souhaite augmenter la dotation du fonds de roulement alors que le projet présenté menace d'accentuer la pénurie de logements.

4.5.12 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

Le projet du Conseil fédéral est rejeté pour des raisons formelles et matérielles. Il ne vise qu'à restreindre les droits des bailleurs pour offrir aux locataires un avantage économique. Il contredit donc le

caractère équilibré des dispositions relatives au droit du bail. En outre, l'augmentation de sous-locations répétées de courte durée, en particulier dans les centres urbains, entraînera une diminution des logements bon marché. Par ailleurs, la question ne doit pas être réglée au niveau de l'ordonnance, mais au niveau de la loi par le biais d'une révision du CO.

Si la sous-location répétée de courte durée était malgré tout admise, la CATEF propose divers compléments, parmi lesquels le plafonnement de la durée de la sous-location.

4.6 Prises de position diverses

Enfin, un certain nombre de particuliers et d'organisations non invités se sont prononcés sur le projet mis en consultation. Leurs prises de position sont disponibles en ligne sur le site internet de la Confédération à l'adresse suivante : www.admin.ch/ch/f/gg/pc/ind2018.html.