

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2450 Granges

Paudex, le 8 juin 2018
FD

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et cadre légal

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Cette révision tend à adapter le droit du bail aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement, telles qu'Airbnb et alléger le processus administratif.

Selon le droit actuel, la sous-location est réglementée à l'article 262 CO. Elle nécessite un accord exprès du bailleur chaque fois que le locataire souhaite sous-louer son logement. Par ailleurs, le bailleur ne peut refuser son consentement que sous certaines conditions telles que les conditions abusives de la sous-location, ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. La révision projetée maintient ces conditions de refus.

Cependant, cette révision perd de vue que le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. En effet, cette révision encourage le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement, ce qui ne manquera pas aussi de provoquer des désagréments pour les autres locataires. Par conséquent, l'USPI Suisse rejette ce projet de révision.

2. Remarques particulières

- Article 8a OBLF

Cette nouvelle disposition projetée introduit le droit pour le locataire d'obtenir le consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Les motifs de refus du propriétaire sont prévus à l'actuel article 262 alinéa 2 CO.

Aussi, ce projet de révision restreint fortement les droits des bailleurs qui ne pourront plus refuser de consentement général à la sous-location. En effet, avec ce projet, le bailleur qui ne souhaite tout simplement pas consentir de façon générale et préfère consentir dans chaque cas particulier, ne pourra pas refuser ledit consentement général, sauf pour un motif prévu à l'article 262 al. 2 CO. Alors qu'en droit actuel, le bailleur peut refuser un tel consentement général.

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. Aussi, il doit avoir la volonté de réintégrer son logement. Tel n'est plus le cas si le locataire met à disposition son logement, de façon répétée, sur des plateformes d'hébergement telles qu'Airbnb. En effet, il utilise son logement afin d'obtenir des revenus supplémentaires. D'ailleurs, selon l'article 15 alinéa 2 du Règlement d'application de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), un logement mis à disposition, de façon répétée ou de longue durée, sur des plateformes d'économie collaborative, constitue un changement d'affectation qui devrait faire l'objet d'une autorisation administrative. L'article 4a du Règlement d'application de la loi genevoise sur les démolitions, transformations, et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) prévoit que la location de tout ou partie de logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation si elle excède 60 jours/an. Ainsi, la proposition du Conseil fédéral est contraire au but de la sous-location et risque de poser d'importants problèmes au regard des réglementations cantonales de droit public.

En outre, bien que le taux de logements vacants augmente en Suisse, la pénurie continue de sévir dans certaines régions et dans les centres urbains tels que Genève et Lausanne. Aussi, cette modification retirera du parc locatif des logements puisqu'ils seront exploités à titre hôtelier. Une telle révision contribuera à augmenter la pénurie de logements alors que certaines collectivités publiques prennent des mesures pour tenter d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché, ce qui est pour le moins incohérent. Nous rappelons que, tout en proposant cette révision, le Conseil fédéral propose également d'augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

Par ailleurs, si le projet du Conseil fédéral porte atteinte aux droits du bailleur, il risque aussi de générer des inconvénients aux locataires. En effet, le fait de sous-louer de façon répétée entraînera forcément des va-et-vient et des nuisances préjudiciables aux autres locataires.

Enfin, le projet du Conseil fédéral manque de clarté dès lors qu'il ne fixe aucune durée maximale du consentement général à la sous-location.

3. Conclusions

Ce projet de révision dénature le but de la sous-location, restreint les droits des bailleurs, incitera les locataires à sous-louer leurs logements afin de réaliser des revenus, provoquera des nuisances aux autres locataires et soustraira des logements au marché locatif. Par conséquent, l'USPI Suisse rejette vivement ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat