

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
3003 Berne

Par e-mail à : recht@bwo.admin.ch

Berne, le 29 juin 2018 usam-No/nf

Réponse à la consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Mesdames, Messieurs,

Plus grande organisation faïtière de l'économie suisse, l'Union suisse des arts et métiers usam représente plus de 230 associations et quelque 500 000 PME, soit 99,8% des entreprises de notre pays. La plus grande organisation faïtière de l'économie suisse s'engage sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

L'Union suisse des arts et métiers usam a étudié avec attention le projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) et vous soumet son appréciation.

Le projet de révision vise à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Le but annoncé de cette révision est d'adapter le droit du bail aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement telles que Airbnb et d'alléger le processus administratif.

Les progrès de la numérisation permettent, dans une mesure qui va croissant, aux locataires et aux propriétaires de céder leurs locaux, de manière répétée, pour de courtes durées et contre rémunération, à des visiteurs du monde entier. Aujourd'hui, cette sous-location requiert un contrat, passé entre un locataire et un visiteur, soumis aux règles inscrites à l'art. 262 du Code des obligations (CO). Le locataire doit solliciter le consentement du bailleur à chaque fois qu'il souhaite louer son appartement. Le bailleur peut refuser de donner son accord sous certaines conditions uniquement. Le projet de révision maintient ces conditions de refus.

I. Remarques générales

L'usam salue la position libérale du Conseil fédéral par rapport aux plateformes d'hébergement du type d'Airbnb, qui font part du développement économique de notre pays, ainsi que la volonté d'allègement administratif. Ces plateformes représentent un nouveau canal de diffusion intéressant et peuvent être une réponse aux problèmes des lits froids dans le secteur des résidences secondaires par exemple. Il est cependant inadmissible que le Conseil fédéral se distance de sa position libérale dans le domaine et veuille intégrer de nouvelles contraintes pour les propriétaires. Il n'est pas acceptable 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. En effet, la sous-location doit représenter une so-

lution pour un locataire absent de manière temporaire pour diverses raisons, de sous-louer son logement, tout en pouvant le réintégrer par la suite. Les dispositions prévues dans la révision encouragent le locataire à louer son appartement de manière répétée et à en tirer un bénéfice.

De plus, bien que le taux de logements vacants soit en constante augmentation en Suisse, cela n'est pas le cas dans les centres urbains tels que Genève ou Zurich, villes prisées des touristes sur les plateformes d'hébergement. Cette révision, en incitant les locataires à sous-louer leur logement dans un but lucratif, aura pour conséquence de retirer des biens du parc locatif puisqu'ils seront exploités à titre hôtelier et donc d'accroître la pénurie de logements dans les centres urbains. Pour couronner le tout, cela est en totale contradiction avec la proposition du Conseil fédéral d'augmenter de 250 millions, la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

L'usam rejette ainsi intégralement le projet de révision mis en consultation.

II. Remarques particulières

- Article 8a OBLF

Il est ici nouvellement prévu que le locataire puisse, en vertu de l'art. 8a, al.1, obtenir du bailleur, un consentement général à la sous-location répétée de courte durée de locaux par l'intermédiaire d'une plateforme de réservation. Il s'agirait d'un consentement donné préalablement pour une multiplicité de sous-locations. Ce consentement ne pourrait être refusé que selon les conditions prévues à l'actuel article 262 al.2 CO. Ainsi, le bailleur qui ne souhaite pas consentir de façon générale et préfère consentir au cas particulier, ne pourra pas refuser le consentement général, sauf pour un motif prévu à l'article 262 al.2 CO. De plus, cette disposition manque de clarté car elle ne fixe aucune durée maximale du consentement général à la sous-location, ce qui engendre une insécurité juridique inacceptable.

III. Conclusion

Le projet de révision manque de clarté, pénalise les bailleurs, contrevient à la liberté contractuelle, inciterait les locataires à sous-louer leur logement afin de réaliser des revenus et soustrairait des logements dans les centres urbains déjà en pénurie, tout en instaurant une insécurité juridique. La numérisation ne représente pas quelque chose de nouveau, ni d'indépendant. Cela fait partie du développement économique de toutes les entreprises et de tous les secteurs. Par conséquent, il ne peut pas être réglementé séparément. Il s'agit de laisser l'offre et la demande réguler le marché. Il est à noter qu'aujourd'hui déjà, dans le cadre de la liberté contractuelle, un propriétaire peut donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée et en fixer les conditions. Cela ne requiert donc aucune modification d'ordonnance. Cette révision rate son but en apportant ni transparence ni clarté et encore moins de simplification. Ainsi l'usam se positionne pour un abandon de la réforme envisagée.

Nous vous remercions par avance pour la prise en considération de nos arguments dans votre processus décisionnel et restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour un entretien.

Meilleures salutations,

Union suisse des arts et métiers usam



Hans-Ulrich Bigler
Directeur, conseiller national



Hélène Noirjean
Responsable du dossier