



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE  
L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Madame  
Corinne Martin  
Service des communes et du logement  
Rue Caroline 11 bis  
1014 Lausanne

Lausanne, le 2 mai 2018 OF/st

***Consultation relative à un projet de modification de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer (OBLF) concernant les modalités de la sous-location en lien avec des plateformes de location comme Airbnb***

---

Madame la Cheffe de service, chère Madame,

Vous avez récemment consulté la Chambre vaudoise immobilière (CVI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions vivement.

Le comité de la CVI a examiné de façon approfondie ce dossier lors de sa séance du 28 mars 2018.

La CVI s'oppose fermement à la proposition du Conseil fédéral dès lors qu'elle vise à créer une nouvelle obligation pour le bailleur. En effet, avec le projet du Conseil fédéral, le bailleur sera en principe contraint de donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée, alors qu'il est aujourd'hui libre de refuser de donner un tel consentement général.

1. En droit actuel, le locataire doit adresser une demande d'autorisation spéciale au propriétaire chaque fois qu'il entend sous-louer le logement qu'il occupe. Le propriétaire peut refuser son consentement à certaines conditions, lesquelles sont mentionnées à l'article 262, alinéa 2, du Code des obligations et précisées par la jurisprudence et la doctrine. Le refus du bailleur est possible, par exemple, si le locataire refuse de lui communiquer l'identité du sous-locataire, le montant du loyer ou la durée de la sous-location.
2. La sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui 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 des « affaires » en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours. Ainsi, la proposition du Conseil fédéral chamboule complètement la portée actuelle de la réglementation sur la sous-location, pour l'essentiel au détriment des propriétaires.

3. Le projet du Conseil fédéral restreint fortement les droits actuels des propriétaires en matière de sous-location. En effet, en l'état du droit, les propriétaires peuvent librement refuser de donner leur consentement général à la sous-location. Avec la proposition du Conseil fédéral, les propriétaires auront en principe l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée. En d'autres termes, ils ne pourront refuser de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée qu'à certaines conditions strictes. Ce sera notamment le cas si « l'usage d'une plateforme de réservation ou les conséquences de cet usage présentent pour le bailleur des inconvénients majeurs ». Cette formule alambiquée, utilisée dans le texte du projet de révision de l'OBLF, signifie, en clair, que les bailleurs auront l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée même s'ils subissent des inconvénients. Il suffit pour cela que les tribunaux considèrent les inconvénients en question comme n'étant pas majeurs...
4. 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.
5. Dans le canton de Vaud, la proposition du Conseil fédéral soulèvera des problèmes pratiques en lien avec la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. En effet, est-ce qu'un logement sous-loué de façon répétée en vue de séjours de courte durée pourra encore être considéré comme étant affecté à de l'habitation à l'aune de la LPPPL ? Ou est-ce qu'un tel logement deviendra un local commercial ?
6. Sur un plan général, le projet du Conseil fédéral aura très vraisemblablement pour conséquence de soustraire des logements au marché locatif ordinaire alors que, par ailleurs, certaines collectivités publiques prennent des mesures pour tenter d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché de manière à répondre aux besoins de toutes les catégories de la population. Cela est incohérent. Le Conseil fédéral lui-même, n'est-il pas contradictoire en proposant le même jour - le 21 mars 2018 - d'une part de faciliter la sous-location de logements au travers de plateformes comme Airbnb et, d'autre part, d'augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique ?
7. Accessoirement, nous relevons que le projet du Conseil fédéral est inabouti dans la mesure où rien n'est prévu dans le texte du projet de révision de l'OBLF concernant la durée maximale du consentement général à la sous-location. Le bailleur pourra-t-il limiter son consentement général, par exemple

à six mois ou à une année ? Ou est-ce que le consentement général devra être donné sans limite dans le temps ? Cette question ne fait l'objet que d'une brève allusion dans le rapport explicatif, qui semble admettre une limitation dans le temps de deux ans. Mais aucune précision ne figure dans le texte du projet de révision de l'OBLF, ce qui ne manquera pas de créer des controverses si, par malheur, la modification proposée par le Conseil fédéral devait un jour entrer en vigueur.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame la Cheffe de service, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur:  
  
Olivier Feller