

Airbnb et sous-location ne sont pas logés à la même enseigne

LÉGISLATION

Louer son appartement pour une durée temporaire ou via une plateforme sont deux choses différentes. Avec l'été qui arrive, la tentation de jouer les «hôteliers» de vacances peut rapporter quelques deniers mais s'avère aussi compliqué. Eclairage.

Magaly Mavilia

La sous-location «classique» ne pose, en principe, pas de problèmes. Si le droit du bail est respecté, tout locataire a le droit de sous-louer tout ou partie de son logement. Soit pour une absence à l'étranger, soit pour une colocation standard. Il n'en va pas de même lorsque le bien est loué temporairement via une plateforme de type Airbnb.

Nul n'est censé ignorer la loi

Dans le cadre d'une sous-location pour un départ à l'étranger ou autres, le locataire bailleur n'est tenu de déclarer que l'éventuel bénéfice sur le loyer initial (20% au maximum). En revanche, les gains réalisés par une location de type Airbnb sont considérés comme un revenu et doivent figurer sur la déclaration fiscale et les taxes d'hébergement et de séjours doivent être acquittés si le sous-locataire n'est pas déclaré auprès de la commune. Ces taxes diffèrent d'un canton et parfois

d'une commune à l'autre. Mieux vaut donc se renseigner avant d'être taxé! Mieux vaut aussi connaître ses droits et devoirs. Le locataire principal reste responsable du paiement du loyer et des éventuels dégâts. L'histoire peut aussi se compliquer si le sous-locataire refuse de quitter les lieux et les procédures peuvent s'étendre sur plusieurs mois, voire plusieurs années. En tant que locataire-bailleur, il est tout à fait possible de demander une caution de loyer (maximum 3 mois) qui sera bloquée sur un compte bancaire. Tout comme d'exiger une responsabilité civile.

Enfin, il faut savoir que si une sous-location de courte comme de longue



Sous-louer une partie de son logement est aussi l'occasion de belles rencontres. DR

durée n'a pas été annoncée au bailleur, ce dernier peut résilier le contrat de bail. Et si votre appartement est occupé par un sous-locataire non solvable ou qui n'est pas accepté par le bailleur, c'est le scénario catastrophe.

Les seniors adhèrent

La mise en ligne sur internet de son bien pour une nuit ou plus via une plateforme est à la mode et, contrairement à ce que l'on pourrait penser, séduit particulièrement les seniors et

les «señoritas» qui révèlent dans un sondage d'Airbnb que cet apport leur permet de garder leur logement. «Les hébergeurs seniors sont la tranche d'âge

enregistrant la plus forte croissance en Europe. En Suisse, où leur part atteint 10% (15% en France et 13% en Italie), ils encaissent un revenu médiant annuel de 3466 euros (pour 2 nuits par mois)», précise notre consœur Geneviève Zuber dans un dossier sur Airbnb réalisé en collaboration avec Vanessa Grand-Pierre, juriste à la Chambre vaudoise immobilière. Très fouillée, cette enquête parue dans *Propriété*, le magazine de la Fédération romande immobilière présente, tant que faire se peut, les écueils, notamment juridiques dans un cadre légal encore flou mais qui est en train de bouger.

PUB



Entreprises, vous êtes à l'étroit dans vos murs ? Vous cherchez à vous implanter dans la région ?

Retrouvez les locaux et terrains de la région Riviera-Lavaux à portée de clic !

Rendez-vous dès maintenant sur www.promove.ch/immobilier

Promove est l'organisme officiel de promotion économique de la Riviera et de Lavaux. Ce service est gratuit.

Suite en page 41



Suite de la page 39

Le Conseil fédéral réagit

L'Observatoire du tourisme valaisan suit la vague Airbnb de près et dénombre en Suisse, fin 2017, 30'000 hébergements (80'000 lits en tout), soit pratiquement sept fois plus qu'en 2014. La progression du phénomène est telle que le Conseil fédéral a mis en consultation, jusqu'au 3 juillet, une révision du droit du bail en vue d'y inscrire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée à la demande du locataire. Ceci afin de simplifier la procédure. En effet, à ce jour, le locataire est tenu de fournir des indications précises pour chaque mise en location. Mais tout ne sera pas si simple en cas d'acceptation. Le bailleur pourra refuser si des «inconvenients majeurs» sont avérés. Par exemple si des photos de l'immeuble sont publiées sur la plateforme, ce qui empiète sur la vie privée des voisins. Remettre les clés de l'entrée ou donner

le code d'accès à des inconnus peuvent aussi s'avérer problématiques. Sans parler des nuisances sonores nocturnes. Le sujet fait débat dans les cantons qui tentent, à l'instar de Zoug et Bâle de percevoir la taxe de séjour reversée par Airbnb. Mais pour l'heure, la réglementation de cette nouvelle source de revenus, pour certains une véritable activité, est loin d'être résolue. Et la révision du droit du bail proposée par le gouvernement divise.

Du côté des propriétaires

La Fédération romande immobilière (FRI) ne s'oppose pas à la sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui. Elle estime qu'un locataire qui quitte temporairement son logement, en raison d'un séjour à l'étranger par exemple, doit pouvoir le réintégrer facilement, écrit son secrétaire général

Olivier Feller. En revanche, elle prend position contre la proposition du Conseil fédéral d'octroyer un consentement général à la sous-location répétée de courte durée qui donne le droit aux locataires de faire du business en sous-louant leurs logements de façon répétée en vue de courts séjours au

travers de plateformes de location comme Airbnb. La FRI avertit que les bailleurs n'auront plus autant de liberté et ne pourront refuser de donner leur consentement général à la sous-location qu'à certaines conditions strictes. Elle craint aussi des risques contraires aux intérêts des utilisateurs d'un bâtiment.

Du côté des locataires

Un locataire qui souhaite sous-louer son appartement doit en demander l'autorisation au bailleur. Le délai de

▲ Quand la sous-location tourne au cauchemar... pour les voisins! DR

détermination du bailleur sur une demande de sous-location est de 30 jours, en vertu du contrat-cadre romand. C'est trop pour les locataires qui veulent sous-louer tout ou partie de leur logement pendant quelques jours via une plateforme ou pas, estime l'Association suisse des locataires ASLOCA. Elle rejoint cependant les préoccupations de la FRI concernant la durée du consentement général. L'ASLOCA attend du Conseil fédéral et des cantons qu'ils prennent des mesures adéquates pour empêcher que des offres commerciales proposées toute l'année accaparent des espaces d'habitation dans les villes et les lieux touristiques. L'association propose de fixer des limites temporelles à la sous-location via des plateformes ou de prendre des mesures d'aménagement du territoire qui s'appliqueront tant aux locataires qu'aux propriétaires qui louent de tels appartements.

PUB

RÉSIDENCE LE CHÂTEAU
DANS QUARTIER HISTORIQUE DE MONTHEY.
MAGNIFIQUES APPARTEMENTS DE

À LOUER
DÈS LE 01.07.2018

1 ½ • 2 ½
3 ½ duplex
4 ½ duplex

RENSEIGNEMENTS ET VISITES
027 / 723.51.91

PMB
GÉRANCE