



Berne, le 15 novembre 2017

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

Rapport du Conseil fédéral donnant suite au
postulat 16.3625 de la CER-E du 18 août 2016
et au mandat d'examen du 11 janvier 2017
concernant le droit du bail

Table des matières

1	Introduction	4
2	Formes d'hébergement	8
2.1	Critères de distinction des formes d'hébergement	8
2.2	Considérations concernant la définition des « nouvelles » formes d'hébergement.....	9
2.3	Synthèse.....	10
3	Réglementation du secteur de l'hébergement	11
3.1	Inventaire des normes fédérales pertinentes.....	11
3.2	Commentaire détaillé des normes.....	17
3.2.1	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (lex Koller)	17
3.2.2	Déclaration obligatoire des visiteurs étrangers.....	18
3.2.3	Taxes et redevances radio-télévision.....	18
3.2.4	Droit environnemental	19
3.3	Synthèse.....	21
4	Comparaison internationale de la réglementation du secteur de l'hébergement	23
4.1	Discussion générale concernant la réglementation de l'économie de partage dans le secteur de l'hébergement	23
4.2	Résultats des études de cas.....	25
4.3	Synthèse.....	26
5	Considérations liées à l'adaptation de la réglementation	27
5.1	Assurer la sécurité du droit	27
5.1.1	Droit du bail.....	27
5.1.2	Droit du travail.....	27
5.2	Exploiter les possibilités offertes par la numérisation	27
5.2.1	Coopération avec les plateformes en ligne	28
5.2.2	Allégement administratif	31
5.2.3	Autres travaux sur des normes fédérales en lien avec la numérisation.....	32
5.3	Synthèse.....	33
6	Examen et révision du droit du bail	34
6.1	Local d'habitation en bail principal et appartement de vacances en sous-location ? ..	35
6.1.1	Éléments constitutifs et conséquences juridiques de l'art. 253a, al. 2, CO.....	35
6.1.2	Problématique	35
6.1.3	Proposition de solution soumise à la discussion.....	37
6.2	Sous-location	37
6.2.1	Sous-location classique et sous-location temporaire répétée	37
6.2.2	Bases légales.....	38
6.2.3	Consentement obligatoire.....	40
6.2.4	Motifs légaux du refus du consentement.....	44
6.2.5	Responsabilité.....	47
6.2.6	Retrait du consentement	50
6.2.7	Résiliation du contrat de bail.....	51
6.2.8	Sous-location en cas de location fondée sur d'autres règles juridiques	51
6.2.9	Appréciation générale.....	53
6.3	Hôte propriétaire	54
6.3.1	Formes de propriété	54

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

6.3.2	Voisinage	56
6.3.3	Appréciation générale.....	57
6.4	Synthèse.....	57
7	Conclusions du rapport	58
8	Bibliographie.....	61

1 Introduction

Le 27 septembre 2016, le Conseil des États a adopté à l'unanimité (sans abstention) le postulat 16.3625 de sa Commission de l'économie et des redevances (CER-E), intitulé « Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral »¹. Le postulat demande, premièrement, un inventaire de toutes les normes fédérales essentielles pour le secteur de l'hébergement et, secondement, des propositions concrètes quant à la manière d'harmoniser entre elles les réglementations touchant les formes traditionnelles d'hébergement et les nouvelles (assouplissement des normes existantes ou adoption de nouvelles dispositions).

Par ce postulat, la CER-E et le Conseil des États ont pris en considération les préoccupations du canton du Valais qui, le 14 janvier 2015, avait déposé l'initiative « Adapter le droit fédéral aux nouvelles offres en matière d'hébergement »². Le texte de l'initiative cantonale était libellé en ces termes : « Le canton du Valais, touristique s'il en faut, invite les Chambres fédérales à établir un inventaire des normes fédérales incompatibles avec les nouvelles formes d'hébergement touristique organisées entre particuliers par l'intermédiaire de plateformes internet. Il demande un assouplissement généralisé de ces normes en faveur de toutes les offres, dans un esprit non bureaucratique ». Le Conseil des États et le Conseil national ont décidé de ne pas donner suite à cette initiative cantonale, ce refus ayant notamment pour motif que l'initiative cantonale présentait le caractère d'une motion. En déposant le postulat 16.3625, la CER du conseil prioritaire (CER-E) a toutefois pris en compte l'exigence consistant à dresser un inventaire des normes fédérales incompatibles avec les nouvelles formes d'hébergement et à les adapter en conséquence.

Postulat 16.3625 de la CER-E (« Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral »)

Le Conseil fédéral est chargé d'établir un rapport sur les normes fédérales qui sont incompatibles avec les nouvelles formes d'hébergement touristique organisées par l'intermédiaire de plateformes internet (Airbnb, etc.) et qui entraînent une distorsion de la concurrence. Ce rapport doit permettre de déterminer quelles sont les règles qui s'appliquent à quelle forme d'hébergement et quelles sont les formes d'hébergement qui ne sont régies par aucune règle. Il s'agit en outre de montrer, au moyen de propositions concrètes, comment la réglementation relative aux formes d'hébergement traditionnelles et celle relative aux nouvelles formes d'hébergement peuvent être harmonisées (assouplissement des normes existantes ou adoption de nouvelles dispositions).

Développement

L'initiative 15.302, déposée par le canton du Valais, invite les Chambres fédérales à établir un inventaire des normes fédérales incompatibles avec les nouvelles formes d'hébergement et à les adapter en conséquence. Considérant que l'instrument de l'initiative n'était pas le bon pour atteindre les objectifs visés, la commission a proposé à son conseil de ne pas donner suite à l'initiative, indiquant qu'elle déposerait un postulat reprenant les souhaits exprimés par le canton du Valais.

Lors de la session de printemps 2016, le Conseil national a adopté le postulat 14.4296 Derder (« Encourager l'économie participative, l'encadrer et anticiper les défis à venir »). Toutefois, l'intervention ne demande qu'un rapport général sur l'économie participative, sans analyse détaillée des difficultés auxquelles est confronté le secteur du tourisme. Le tourisme doit donc faire l'objet d'un rapport spécifique, qui tiendra compte du succès rencontré par les nouvelles formes d'hébergement et des inquiétudes exprimées par les régions touristiques à ce sujet.

¹ Postulat de la CER-E du 18 août 2016 ([16.3625](#) « Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral »).

² Initiative du canton du Valais du 14 janvier 2015 ([15.302](#) « Adapter le droit fédéral aux nouvelles offres en matière d'hébergement »).

En avril 2016, le Conseil fédéral adoptait la stratégie « Suisse numérique »³. Dans le contexte actuel où les technologies numériques sont en plein développement, la stratégie « Suisse numérique » fixe les lignes directrices concernant les modes de procéder de l'État et décrit la façon dont les autorités, les milieux économiques et scientifiques, la société civile et les politiques devront collaborer afin que la Suisse puisse tirer pleinement profit de ce processus de mutation numérique. Dans le cadre de la stratégie « Suisse numérique », le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) a été chargé de présenter au Conseil fédéral un rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique. Il a donc fallu déterminer quelles sont les conditions-cadre qui doivent être adaptées à l'économie numérique de manière que la place économique suisse puisse rester novatrice et concurrentielle face à ces nouveaux enjeux. Pour mener à bien ce mandat et donner suite au postulat 14.4296 Derder (« Encourager l'économie participative, l'encadrer et anticiper les défis à venir »)⁴, le Conseil fédéral a approuvé, le 11 janvier 2017, le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*. Ce rapport s'intéresse principalement à des questions relevant du droit de la concurrence, à des questions de réglementation ainsi qu'aux conséquences de la numérisation pour le marché du travail. Concernant les questions de réglementation, le rapport traite principalement des plateformes d'hébergement (Airbnb, p. ex.) et des services de mobilité (Uber, p. ex.), apportant déjà, de ce fait, certaines réponses aux questions soulevées par le postulat 16.3625 de la CER-E⁵.

Sur la base du *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*, six mesures ont été adoptées en vue d'une amélioration en la matière. À ce titre, le DEFR a chargé l'Office fédéral du logement (OFL) de procéder à un examen du droit du bail.

Par l'utilisation répétée d'une plateforme d'hébergement, le locataire peut confier les locaux loués à un tiers contre rétribution. Il convient d'examiner s'il faut légiférer pour réglementer ce genre de cas compte tenu, en particulier, du fait que l'application du droit en vigueur aux nouvelles formes d'hébergement soulève des questions, notamment de faisabilité. Le droit peut être adapté, par exemple, de manière à permettre au bailleur de déclarer son consentement général à céder l'usage à des tiers de façon répétée contre rétribution⁶.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un appartement peut aussi se trouver dans le rôle de l'hôte. Le recours régulier à une plateforme d'hébergement peut avoir un impact sur les rapports avec d'autres copropriétaires ou des voisins. Dans ces cas, il convient d'examiner la situation présente un risque ou si l'exercice des droits prévus par le droit privé garantit une protection suffisante⁷.

Mandat d'examen

Le DEFR (OFL) est chargé d'examiner, d'ici à fin 2017, si une adaptation du droit du bail s'avère nécessaire, compte tenu du nombre croissant de sous-locations à court terme et répétées contractées via des plateformes d'hébergement, et d'en faire rapport au Conseil fédéral. Il convient notamment d'éclaircir les modalités de consentement du bailleur. Il s'agit, en outre, de réexaminer le lien contractuel qui unit le propriétaire et le séjournant, dans l'optique de vérifier en particulier que la protection des voisins et des copropriétaires prévue dans le droit privé est suffisante dans le contexte de l'utilisation régulière de plateformes de location⁸.

Le présent rapport prend en compte et complète les travaux préparatoires déjà réalisés et les résultats actuellement disponibles. Il donne suite au postulat 16.3625 de la CER-E (« Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral ») et au mandat d'examen concernant le droit

³ Cf. www.ofcom.admin.ch > Suisse numérique et internet > Stratégie Suisse numérique.

⁴ Postulat Derder du 12 décembre 2014 ([14.4296](#) « Encourager l'économie participative, l'encadrer et anticiper les défis à venir »).

⁵ Postulat de la CER-E du 18 août 2016 ([16.3625](#) « Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral »).

⁶ Conseil fédéral 2017a, p. 175.

⁷ Conseil fédéral 2017a, p. 175.

⁸ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 175.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

du bail selon le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*, approuvé par le Conseil fédéral le 11 janvier 2017.

Les données empiriques concernant les effets de l'économie de partage dans le domaine de l'hébergement et la littérature sur la réglementation des plateformes en ligne dédiées à des services d'hébergement sont actuellement très rares. Pour jeter les bases destinées à étayer la réponse au postulat 16.3625 de la CER-E⁹, le SECO a donné mandat à la société BHP – Hanser und Partner AG de réaliser l'étude *Regulierungen in der Beherbergungswirtschaft: Analyse der Deregulierungspotenziale auf Bundesebene aufgrund neuer internetbasierter Geschäftsmodelle*. L'étude intègre également une enquête menée auprès des associations faitières.

Les plateformes en ligne dédiées à des services d'hébergement, dans le contexte de l'économie de partage, revêtent souvent une dimension internationale. De nombreuses plateformes en ligne sont exploitées par des entreprises dont le siège est à l'étranger¹⁰, et souvent utilisées par des visiteurs étrangers. Raison pour laquelle la question de savoir quel droit s'applique à la relation contractuelle établie entre l'hôte et le visiteur, entre l'hôte et la plateforme d'hébergement ainsi qu'entre le visiteur et la plateforme d'hébergement se pose constamment, tout au moins en ce qui concerne les dispositions du droit du bail et des contrats. Il convient en outre de déterminer le for (tribunal étatique, en Suisse ou à l'étranger, ou tribunal d'arbitrage) et la procédure applicable en cas de litige.

Il n'est pas possible de donner une réponse générale à ces questions de droit international privé, car les rapports juridiques diffèrent selon la plateforme d'hébergement¹¹. En outre, dans de nombreux cas, les parties sont libres de choisir le for et le droit applicable¹², tandis que dans d'autres situations elles ne le peuvent pas¹³. Il faut donc procéder au cas par cas. Ces questions n'entrent pas dans le cadre de la présente évaluation du droit fédéral. Le rapport limite sa portée aux situations dans lesquelles le droit suisse est applicable.

Contrairement au *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*, les analyses qui suivent se limitent au secteur de l'hébergement. Chacune d'elles procédant d'une perspective spécifique au domaine de l'hébergement, aucune ne prétend avoir une validité générale. En outre, les analyses détaillées s'intéressent exclusivement aux normes fédérales, bien que les normes relevant des réglementations cantonales et communales concernant le secteur de l'hébergement revêtent aussi une très grande importance. D'une part, cette restriction procède directement des exigences du postulat ; d'autre part, certains arrêtés cantonaux et communaux présentent des divergences considérables, d'où la difficulté de tirer une conclusion générale valable pour toute la Suisse.

La grille d'analyse du présent rapport se limite spécifiquement au secteur de l'hébergement ; les effets éventuels sur d'autres domaines ne sont abordés que de manière incidente. Le rapport entre les services d'hébergement via des plateformes en ligne et des phénomènes tels que la pénurie de logements, l'éviction des locataires « indigènes » à long terme et la hausse des loyers n'est pas examiné ici. Ces questions ont été abordées sous l'angle théorique dans le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*¹⁴. Selon ce dernier, sur un marché du logement performant, c'est-à-dire où l'offre de logements est relativement flexible, il ne devrait pas systématiquement se produire, à moyen et long terme, de hausse des loyers locatifs à long terme, des tarifs des logements de vacances et des appartements destinés à la clientèle d'affaires, ni de phénomène d'éviction des locataires à long terme, même en cas de forte expansion de l'offre locative à court terme. La concurrence entre les

⁹ Postulat de la CER-E du 18 août 2016 (16.3625 « Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral »).

¹⁰ Les relations contractuelles d'Airbnb avec les clients et hôtes européens, p. ex., sont gérées depuis l'Irlande.

¹¹ Concernant Airbnb, cf. p. ex. la réponse du Conseil fédéral à l'interpellation Sommaruga Carlo du 14 décembre 2016 (16.4001 « Airbnb and Co. Règles en matière de responsabilité. Règles des plateformes internet ou lois suisses ? »).

¹² Entre un utilisateur commercial (hôte ou visiteur) et une entreprise étrangère, il est possible, en principe, de conclure une convention attributive de juridiction (art. 23 CL, art. 5 LDIP). L'élection de droit est possible en vertu des art. 116 et 119 LDIP. À défaut d'élection de droit, la forme du contrat est régie par le droit de l'État dans lequel l'appartement ou l'immeuble est situé (art. 119, al. 1, LDIP).

¹³ L'élection de droit est conditionnée par la question de savoir si l'utilisateur (hôte ou visiteur) agit en tant que consommateur/usager (l'élection est alors exclue, art. 120 LDIP) ou à des fins commerciales (l'élection de droit est alors possible, art. 116 LDIP). Dans le rapport entre hôte et visiteur, la conclusion d'une convention attributive de juridiction est en principe exclue (art. 23, ch. 5, CL) et seuls sont compétents les tribunaux de l'État où l'immeuble est situé (art. 22, ch. 1, CL).

¹⁴ Conseil fédéral 2017a, p. 121 ss.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

différents types d'usage de l'habitat potentiel existe, dans les centres urbains, indépendamment du fait que les transactions se fassent ou non par l'intermédiaire de plateformes¹⁵. La question de savoir si les résultats empiriques soutiennent les arguments théoriques susmentionnés ou si, effectivement, les offres d'hébergement proposées via des plateformes en ligne accroît la pression concurrentielle sur certains segments du marché du logement et entraînent l'éviction des locataires à long terme ainsi qu'une hausse des loyers ne sera pas approfondie dans le présent rapport. Il convient de relever que les villes et communes touristiques concernées disposent d'un instrument – les prescriptions d'usage locales – leur permettant de parer à des développements indésirables¹⁶.

Le présent rapport est structuré comme suit : au chapitre 2, les différentes formes d'hébergement sont définies plus précisément, de manière à permettre une distinction entre les nouvelles formes d'hébergement et les formes « traditionnelles ». Le chapitre 3 offre une présentation synoptique (inventaire) des normes fédérales pertinentes et des résultats de leur évaluation. Le chapitre 4 présente les mesures réglementaires abordées au niveau international en ce qui concerne les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne. Le chapitre 5 présente diverses adaptations possibles en matière de réglementation. Le chapitre 6 rend compte des travaux d'audit concernant les propositions de modification du droit du bail. Les conclusions du rapport, présentées au chapitre 7, offrent une synthèse appropriée pour le lecteur pressé.

¹⁵ Conseil fédéral 2017a, p. 122.

¹⁶ Conseil fédéral 2017a, p. 122.

2 Formes d'hébergement

Si l'on entend évaluer la réglementation concernant le secteur de l'hébergement en prenant en considération les développements actuels de l'économie de partage, il n'est pas opportun de désigner les différentes formes d'hébergement en les qualifiant de « nouvelles » ou « traditionnelles ». Ni la location de chambres privées ou de logements de vacances non structurés, ni les prestations de service fournies directement par un hôte ne percevant pas de rémunération pour son travail mais vivant du revenu de ses bénéficiaires, ne sont de nouvelles formes d'hébergement.

Quant à savoir comment catégoriser les formes d'hébergement et distinguer les établissements d'hébergement « traditionnels » des prestataires proposant des services d'hébergement via des plateformes en ligne, la question est traitée ci-après sur la base de l'étude *Regulierungen in der Beherbergungswirtschaft: Analyse der Deregulierungspotenziale auf Bundesebene aufgrund neuer internetbasierter Geschäftsmodelle*, réalisée par BHP – Hanser und Partner AG¹⁷.

2.1 Critères de distinction des formes d'hébergement

En partant des observations de Bieger et Laesser (2007) concernant la définition de modèles d'hébergement, les aspects ci-dessous peuvent être pris en considération pour distinguer les formes d'hébergement « traditionnelles ».

Modèle des prestations : le modèle des prestations établit une distinction selon que le niveau des prestations proposées est faible ou élevé. Un hôtel 5 étoiles est typiquement une forme d'hébergement offrant un haut niveau de prestations. Cette caractéristique se traduit notamment en termes de densité du personnel, les hôtels 5 étoiles occupant, en principe, au moins autant d'employés qu'ils ont de chambres. Le terme de prestations recouvre notamment le service dans le domaine de la restauration, l'offre d'espaces « bien-être », la réception, le service de majordome et le service quotidien en chambre. À l'opposé se trouvent les conceptions d'hébergement n'offrant que le strict minimum en termes de service, à l'exemple des villages de vacances qui ne proposent ni offre de restauration ni service en chambre. Le besoin de personnel, en l'occurrence, se chiffre entre trois et quatre employés pour 50 logements.

Modèle de la propriété et de l'exploitation : ce modèle s'intéresse principalement à des questions de droit de la propriété. Il établit notamment une distinction entre les formes d'hébergement où la propriété, l'exploitation et la gestion sont intégrées (entreprises familiales, p. ex.) et celles où l'investisseur, l'exploitant et le gérant sont organisés en différentes entités juridiques. Très présente dans les villes, l'hôtellerie de marque dissocie généralement l'exploitation de la propriété immobilière et se caractérise ainsi par des formes de contrats très diverses telles que contrats de bail, franchises ou contrats de gestion. Il convient de distinguer également une troisième forme d'hébergement qui comprend, notamment, les appart-hôtels et villages de vacances ainsi que les multipropriétés et clubs de vacances. Dans ces modèles, les investisseurs sont aussi clients ou utilisateurs. Cet amalgame entre le statut d'investisseur et celui de client peut poser des problèmes complexes, des intérêts privés se confondant avec des aspects commerciaux. Il est généralement sujet à des incitations contradictoires.

Infrastructure : du point de vue de l'infrastructure, on peut considérer, d'une part, la taille des unités d'hébergement (chambre, suite, appartement) et, de l'autre, les caractéristiques de l'offre en matière d'infrastructures de loisir. Par « infrastructures de loisir », on entend principalement les espaces bien-être (wellness), les installations thermales, les zones de stationnement, les espaces verts et la restauration. Plus l'infrastructure de loisir est développée, plus l'établissement voit augmenter ses chances en termes d'affluence. Des grandes unités ou une large infrastructure de loisir entraînent

¹⁷ BHP – Hanser und Partner AG 2017.

toutefois des coûts fixes plus élevés, qui devront être compensés soit par des recettes commerciales, soit par un investissement financier.

2.2 Considérations concernant la définition des « nouvelles » formes d'hébergement

Les critères « traditionnels » de distinction des formes d'hébergement, tels que présentés dans la section précédente, ne permettent guère de distinguer les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne des formes d'hébergement préexistantes. Ces formes d'hébergement ne datent pas d'hier sur des marchés de niche.

Commercialisation : seule la commercialisation des offres d'hébergement est nouvelle. Vu que même les plus petits prestataires, notamment les particuliers qui mettent en location une chambre de leur propre logement, peuvent, à de faibles coûts initiaux et frais de transaction, via de puissantes plateformes en ligne accessibles dans le monde entier, axer leur offre sur une clientèle internationale, le nombre de transactions entre particuliers a fortement augmenté au cours des dernières années. Une forme d'hébergement qui exploite depuis longtemps une niche du marché est devenue un phénomène de grande ampleur grâce à l'appui des plateformes en ligne. Toutefois, la forme de commercialisation ne peut servir de critère de distinction entre les « nouvelles » formes d'hébergement touristique car l'internet, en tant que canal de vente, est également mis à profit par l'hôtellerie « classique » via les plateformes en ligne.

« **Taille de l'entreprise** » : vu les nouveaux moyens disponibles en matière de commercialisation, la taille de l'entreprise est une notion qui prend, elle aussi, une nouvelle signification. Les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne sont souvent des particuliers ou des petits prestataires et non des prestataires professionnels « classiques ». Ces petits prestataires, du reste, n'opèrent pas sans moyens ni visibilité puisqu'ils agissent par l'intermédiaire d'un puissant groupe international. À certains égards, on peut se demander si la taille de l'entreprise doit être mesurée à l'aune des prestataires de services d'hébergement ou du groupe international. Ce dilemme est illustré par le débat particulièrement vif, au niveau international, quant à savoir si les chauffeurs travaillant via la plateforme Uber doivent être considérés comme des employés ou comme des travailleurs indépendants.

Contraintes commerciales : les particuliers qui offrent en location une chambre faisant partie de leur propre logement peuvent généralement fixer leurs prix en fonction de leurs coûts d'opportunité et n'ont pas à prendre en charge des coûts complets. Pour eux, la question n'est pas de savoir comment couvrir le coût de la chambre, mais si et dans quelles conditions ils entendent couvrir une partie de leurs frais de logement par le biais de la location. Cela permet aux prestataires privés d'offrir leurs chambres à des prix comparativement avantageux. Selon l'Observatoire valaisan du tourisme, les prix moyens proposés sur Airbnb en 2017, pour la région de vacances traditionnelle qu'est le Valais, étaient de l'ordre de 50 CHF par lit et par nuit.¹⁸ Outre le fait qu'ils disposent d'une grande latitude dans la fixation de leurs prix, les prestataires privés subissent une pression moins forte que les commerciaux en termes d'utilisation des capacités. Selon l'analyse de l'Observatoire valaisan du tourisme, les presque 50 000 lits commercialisés en Suisse en 2016 via la plateforme Airbnb ont généré près de 2 millions de nuitées¹⁹, ce qui correspond précisément à un taux d'utilisation de 10 %.

La prise en considération des contraintes commerciales met en évidence les limites de l'argument des « armes égales ». Étant donné que les particuliers suivent une logique différente, ils pourront toujours, jusqu'à un certain point, jouer un autre jeu, quelle que soit la réglementation.

¹⁸ Observatoire valaisan du tourisme 2017.

¹⁹ Observatoire valaisan du tourisme 2016.

2.3 Synthèse

La distinction entre « nouvelles » formes d'hébergement et formes « traditionnelles » fait apparaître que les modèles d'affaires basés sur l'internet n'ont en fait pas donné naissance à de nouvelles formes d'hébergement, mais à un nouveau canal de distribution permettant aux petits prestataires d'accéder au marché global. À la faveur des plateformes en ligne, une forme d'hébergement qui occupait jusqu'ici une niche du marché est devenue aujourd'hui un phénomène de grande ampleur. On en déduit que les normes en vigueur couvrent également les prestations de services d'hébergement fournies via des plateformes en ligne et qu'il ne pourrait bien ne pas y avoir de vide juridique notable dans ce domaine. La question sera examinée dans les chapitres qui suivent.

3 Réglementation du secteur de l'hébergement

Le présent chapitre offre une vue synoptique des normes fédérales en vigueur pour ce qui touche au secteur de l'hébergement. Cet inventaire s'intéresse exclusivement aux normes fédérales, bien que les normes relevant des réglementations cantonales et communales concernant revêtent une grande importance dans ce domaine. Les actes normatifs cantonaux et communaux présentent parfois des divergences considérables. Cela complique l'analyse de la situation juridique, si bien que seules des affirmations de portée générale peuvent être avancées au sujet de la Suisse dans son ensemble.

Dans le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*, de nombreuses normes fédérales pertinentes pour le secteur de l'hébergement ont déjà été analysées et évaluées sous l'angle de l'économie de partage : le droit du bail, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers, la loi sur les denrées alimentaires (LDAI), le droit du travail, la législation sur les assurances sociales, la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et la loi sur la TVA (LTVA). En outre, les questions relevant du droit du travail et de la législation sur les assurances sociales font l'objet d'une analyse approfondie dans le rapport *Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités*, approuvé par le Conseil fédéral le 8 novembre 2017 et dont les principaux résultats sont présentés dans l'inventaire ci-après sous la forme d'un tableau synoptique. Des analyses détaillées, pour chacune des normes, se trouvent dans le rapport correspondant. L'inventaire prend en outre en considération d'autres normes également pertinentes du point de vue du secteur de l'hébergement, soit la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), la loi fédérale sur la radio et la télévision (LRTV), la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur les déchets (OLED). Étant donné que le présent rapport est le premier du genre à proposer une analyse de la relation entre les plateformes en ligne relevant du secteur de l'hébergement et les normes fédérales concernées, celles-ci font l'objet de commentaires détaillés à la suite de la présentation synoptique.

3.1 Inventaire des normes fédérales pertinentes

Une prestation d'hébergement implique, au minimum, la mise à disposition d'un lit et comprend souvent un petit-déjeuner. Les réglementations concernant le secteur de l'hébergement se rapportent, par conséquent, à l'exploitation et à la sécurité des bâtiments dans lesquels sont offertes des prestations d'hébergement, aux denrées alimentaires proposées, au personnel d'accueil et d'administration ainsi qu'aux taxes auxquelles sont assujettis les prestataires et les visiteurs. En outre, le secteur de l'hébergement fait l'objet de nombreuses réglementations telles que la LIFD et la LPE, qui ne portent pas spécifiquement sur le secteur de l'hébergement, mais s'appliquent à toutes les entreprises ou personnes privées en Suisse. Pour que cet inventaire ne prenne pas la forme d'une énumération fastidieuse de normes fédérales, mais qu'il en offre, au contraire, un aperçu allégé et compréhensible, les normes fédérales ont été répertoriées thématiquement en prenant, pour catégories, les domaines suivants : logement, sécurité, travail et assurances sociales, impôts et taxes, environnement.

Pour chaque norme fédérale, une explication est donnée quant à son application en ce qui concerne le secteur de l'hébergement et quant aux modalités de son exécution. De nombreuses normes fédérales font l'objet d'une application différenciée selon les prestations d'hébergement. Les critères de différenciation sont nombreux et ne se bornent pas à la distinction entre les entreprises et les particuliers. Dans l'hôtellerie classique, une loi peut également avoir des applications différenciées, par exemple en fonction de la taille de l'entreprise.

Le champ d'application et l'exécution des normes fédérales sont récapitulés ci-après sur la base d'une grille d'évaluation focalisée sur le secteur de l'hébergement, avec mention, le cas échéant, de la nécessité de légiférer au niveau fédéral. Il s'entend, par conséquent, que l'expression « pas besoin de

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

légiférer » n'intéresse que le secteur de l'hébergement et ne concerne pas les normes fédérales dans leur globalité. La nécessité éventuelle de prendre des mesures dans d'autres domaines que le secteur de l'hébergement n'est pas traitée dans le présent rapport.

L'inventaire ne fait mention que des considérations les plus importantes en ce qui concerne les normes fédérales. Les sources proposant des évaluations plus approfondies sont citées en notes de bas de page.

Les dispositions de droit international privé (cf. chap. 1) ne sont pas non plus abordées ci-après.

Logement Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
CO, titre huitième (Du bail à loyer) ²⁰	<p>Selon l'art. 262, al. 1, CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne sont pas applicables aux appartements de vacances loués pour trois mois ou moins.</p> <p>En cas de litige, les autorités de conciliation en matière de baux à loyer et le juge civil sont compétents.</p>	<p>L'application du droit du bail en vigueur selon le CO à la sous-location par le biais de plateformes en ligne soulève des questions de faisabilité, notamment en ce qui concerne les modalités de consentement.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : La plupart des questions peuvent être réglées par voie d'interprétation du droit en vigueur. Une révision ne s'avère nécessaire que pour préciser ce qu'il faut entendre par appartement de vacances, pour fixer les modalités de la demande de consentement des bailleurs et pour en définir les motifs de refus (cf. chap. 6).</p>
CC, art. 641 ss. (De la propriété) ²¹	<p>Le propriétaire d'un logement peut céder de façon répétée et à titre temporaire l'usage d'espaces privés faisant partie de son logement. Dans le cas d'une propriété de plusieurs sur une chose, ses membres sont liés par des rapports juridiques. En outre, ce type de location, lorsqu'elle se fait via une plateforme de réservation, peut se répercuter sur le voisinage.</p>	<p>Concernant les locations par le biais de plateformes en ligne, une question peut se poser quant à savoir si, pour ce qui est de voisins ou de membres d'une copropriété, les droits reconnus dans le droit privé garantissent à ces personnes une protection suffisante.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer (cf. chap. 6).</p>
Loi sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) ²²	<p>Le statut d'un logement (ou d'un appartement de vacances), du point de vue du droit des constructions, découle du permis de construire et des prescriptions d'usage de la zone dans laquelle le logement est construit.</p> <p>Lorsque la location régulière d'un logement à des touristes contrevient au permis de construire ou aux prescriptions d'usage d'une zone d'habitation telles que fixées dans le droit local des constructions, la police des constructions prend les mesures requises en vue d'empêcher un tel usage.</p>	<p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer.</p>

²⁰ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 112 ss. ; chap. 6 du présent rapport.

²¹ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 112 ss. ; chap. 6 du présent rapport.

²² Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 120.

Logement Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41) ²³	<p>Les chambres et autres logements qui, à titre de résidence principale ou secondaire, appartiennent à des personnes à l'étranger, ne peuvent être loués à des tiers. Les logements de vacances font certes exception à cette règle mais ne peuvent pas être loués de manière constante tout au long de l'année. (Un logement de vacances ne peut être acquis par des personnes à l'étranger qu'à certaines conditions.) L'acquisition d'établissements stables tels que des hôtels n'est ni assujettie au régime de l'autorisation de la LFAIE, ni soumise aux limitations d'usage prévues par cette loi.</p> <p>Les cantons sont responsables de l'exécution de la LFAIE.</p>	<p>La distinction entre entreprises et immeubles possédés par des étrangers est indépendante du fait qu'une possibilité d'hébergement est offerte via une plateforme en ligne.</p> <p>Il se peut que les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs droits en ce qui concerne la location de leur propriété immobilière.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer pour le moment.</p>
Loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand ; RS 151.3) ²⁴	<p>La loi s'applique aux constructions accessibles au public, aux habitations collectives de plus de 8 logements et aux bâtiments de plus de 50 places de travail.</p> <p>Les autorités cantonales et communales en matière d'autorisation de construire sont compétentes pour assurer le respect des prescriptions sur les constructions adaptées aux personnes handicapées.</p>	<p>La différenciation liée à la taille des constructions et des établissements est indépendante du fait qu'une possibilité d'hébergement est offerte via une plateforme en ligne.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer.</p>

Sécurité Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
Loi sur les étrangers (LEtr ; RS 142.20), art. 16 (déclaration obligatoire des visiteurs étrangers) ²⁵	<p>Toute personne hébergeant des visiteurs étrangers contre rétribution est astreinte à la déclaration obligatoire.</p> <p>La police locale doit réceptionner les déclarations. Il incombe aux cantons de contrôler l'observation de ces obligations, de poursuivre les contrevenants par la voie légale et, le cas échéant, de les sanctionner.</p>	<p>Le rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique fait état d'un éventuel manque d'information en ce qui concerne l'obligation d'annoncer. Les adaptations apportées par le SEM aux <i>Directives LEtr</i> (ch. 3.1.3) en mars 2017 contribuent à combler cette lacune.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer pour le moment.</p>
Loi sur les denrées alimentaires (LDAI ; RS 817.0) ²⁶	<p>La LDAI s'applique à toute remise de denrées alimentaires ou d'objets usuels (produits cosmétiques, p. ex.), excepté à la remise occasionnelle de denrées alimentaires dans le cadre limité d'un bazar, d'une fête scolaire ou autre du même genre (cf. art. 20, al. 2, de l'ordonnance sur les denrées alimentaires et les objets usuels [RS 817.02]).</p> <p>L'exécution des dispositions sur les denrées alimentaires incombe aux cantons. Dans le cadre de leur activité de contrôle, les organes cantonaux d'exécution procèdent à une évaluation des risques.</p>	<p>Il se peut que les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs obligations par rapport à la loi sur les denrées alimentaires. Les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne offrant des formules incluant la remise de denrées alimentaires (petit-déjeuner, p. ex.) ne sont toutefois pas très nombreux²⁷.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer pour le moment.</p>

²³ Cf. sect. 3.2.

²⁴ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 111.

²⁵ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 107 s. ; sect. 3.2 et encadré de la sect. 5.2 du présent rapport.

²⁶ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 108 s.

²⁷ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 109.

Travail et assurances sociales		
Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
CO, titre dixième (Du contrat de travail) Droit des assurances sociales ²⁸	<p>En Suisse, une distinction est faite entre activité lucrative dépendante (contrat de travail) et indépendante (mandat, contrat d'entreprise). La définition du contrat, dans le droit civil, ne concorde pas nécessairement avec celle du salarié dans le droit des assurances sociales. Quant à déterminer, dans les cas d'espèce, s'il s'agit d'une activité salariée ou indépendante, le droit des assurances sociales ne tient pas compte de la nature juridique du contrat conclu entre les parties, mais des circonstances économiques. Concernant la définition des droits et obligations du contractant ainsi que le montant de ses cotisations aux assurances sociales (AVS, AI, APG, AC, PP, AFam), le droit des assurances sociales est déterminant.</p> <p>Dans les cas d'espèce, le type de contrat est déterminé par les tribunaux compte tenu de l'ensemble des circonstances. Quant au droit aux subventions, la question est examinée par l'AVS de cas en cas. La définition du salarié applicable dans l'AI, les APG, l'assurance-chômage (AC), la prévoyance professionnelle (PP), l'assurance-accidents (AA) et les allocations familiales (AFam) est calquée sur celle de l'AVS²⁹.</p>	<p>La question de la distinction entre activité indépendante et activité dépendante se pose indépendamment de l'existence des plateformes en ligne proposant des services d'hébergement.</p> <p>Jusqu'ici, le système – avec la souplesse d'application de ses normes de droit – a permis l'appréciation objective des cas les plus divers, notamment en rapport avec l'émergence de nouvelles constellations.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : tenant compte, autant que possible, des données les plus récentes en la matière, le rapport du Conseil fédéral <i>Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités</i>, qui a été approuvé le 8 novembre, présente, sous l'angle du droit du travail et des assurances sociales, une analyse des relations de travail liées aux activités déployées lors du recours à une plateforme. Le Département fédéral de l'intérieur est chargé d'examiner un assouplissement dans le domaine des assurances sociales de manière à permettre à l'avenir des modèles d'affaires innovants.</p>
Loi sur le travail (LTr ; RS 822.11) Loi fédérale sur l'assurance-accidents (LAA ; RS 832.20) ³⁰	<p>La LTr et la LAA sont applicables à toute entreprise occupant des travailleurs. Les personnes exerçant une activité lucrative indépendante sont hors du champ d'application de ces deux lois. Est réputée entreprise toute organisation professionnelle qui occupe un ou plusieurs travailleurs de façon temporaire ou permanente.</p> <p>La responsabilité de la mise en œuvre des dispositions de protection incombe aux inspections fédérales et cantonales du travail et à la Suva.</p>	<p>La distinction entre travailleur salarié et indépendant existe indépendamment des plateformes en ligne.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : on peut présumer que seul un petit nombre de prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne occupent des travailleurs. Le rapport du Conseil fédéral <i>Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités</i>, approuvé le 8 novembre 2017, fait état d'une éventuelle nécessité de légiférer.</p>

²⁸ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 29 ss. ; Conseil fédéral 2017b.

²⁹ Cf. Conseil fédéral 2017b, p. 60 s.

³⁰ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 29 ss. ; Conseil fédéral 2017b.

Taxes et redevances		
Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD ; RS 642.11) ³¹	<p>Le revenu de la location d'un logement privé est soumis à l'impôt sur le revenu.</p> <p>Est assujettie, en règle générale, toute personne morale ayant son siège ou son administration effective en Suisse ou qui y exploite un établissement stable.</p> <p>Les cantons, sous la surveillance de la Confédération, sont responsables de la taxation et de la perception de l'impôt fédéral direct.</p>	<p>Il se peut que les prestataires (occasionnels) de services d'hébergement via des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de l'obligation qui leur est faite d'en indiquer les recettes en tant que revenus accessoires dans leur déclaration fiscale.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer pour le moment.</p>
Loi sur la TVA (LTVA ; RS 641.20) ³²	<p>Est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée toute entreprise qui est établie en Suisse ou y fournit des prestations et qui réalise en Suisse et à l'étranger un chiffre d'affaires d'au moins 100 000 CHF par année provenant de prestations non exonérées de l'impôt³³. Les prestations de services selon l'art 8 al. 1 LTVA fournies sur le territoire suisse par des entreprises ayant leur siège à l'étranger et n'étant pas inscrites au registre des assujettis sont soumises à l'impôt sur les acquisitions si le destinataire est assujetti à la TVA ou s'il acquiert par ses prestations plus de 10 000 CHF pendant une année civile. Les prestations de télécommunication et autres prestations électroniques fournies à des destinataires non assujettis ne sont pas soumises à l'impôt sur les acquisitions. De telles prestations sont comptabilisées via l'assujettissement éventuel du prestataire étranger.</p>	<p>L'assujettissement à la TVA est indépendant de la technologie ou de l'organisation utilisée dans l'offre de services d'hébergement.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer.</p>
Ancienne loi fédérale sur la radio et la télévision (aLRTV), redevances radio-télévision ³⁴	<p>La redevance radio-télévision actuelle, qui dépend de la possession d'appareils de réception, est perçue à titre privé, professionnel ou commercial. Les redevances à titre commercial sont dues lorsque les appareils récepteurs servent à l'information ou au divertissement de la clientèle ou de tiers, qu'il s'agisse d'un hôtel, d'un appartement de vacances ou d'une chambre privée en sous-location, etc.</p> <p>Les redevances pour la réception de programmes de radio et de télévision sont facturées et encaissées par la société Billag SA. L'OFCOM en est l'organe de surveillance et l'instance de recours.</p>	<p>L'ancienne LRTV fait la distinction entre la réception à titre privé, professionnel et commercial du fait qu'une prestation d'hébergement est offerte via une plateforme en ligne.</p> <p>Il se peut que les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs obligations en matière de redevances radio-télévision.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : suite au changement de système prévu pour 2019, cette lacune en matière d'information sera comblée.</p>

³¹ Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 123.

³² Cf. Conseil fédéral 2017a, p. 123.

³³ Cette réglementation entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 suite à la révision partielle de la LTVA.

³⁴ Cf. sect. 3.2.

Taxes et redevances		
Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
Loi fédérale sur la radio et la télévision (LRTV ; RS 784.40) ³⁵ , redevances radio-télévision ³⁶	<p>Le paiement de la redevance radio-télévision indépendante de la possession d'un appareil de réception, forfaitaire pour les ménages privés, est basé, pour les entreprises, sur leur chiffre d'affaires annuel (selon échelon tarifaire). Les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 500 000 CHF ne devront probablement pas payer de redevance.</p> <p>L'Administration fédérale des contributions (AFC) est responsable de l'encaissement de la redevance des entreprises. La responsabilité de l'encaissement de la redevance des ménages privés incombe à la société Serafe AG. L'OFCOM est leur organe de surveillance et leur instance de recours.</p>	<p>La LRTV fait la distinction entre les ménages privés et les entreprises (en fonction de leur chiffre d'affaires) indépendamment du fait qu'une prestation d'hébergement est offerte via une plateforme en ligne.</p> <p>Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer.</p>

Environnement		
Loi	Champ d'application et exécution	Appréciation sous l'angle des plateformes en ligne
Loi sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01)	L'OLED fait la distinction entre les entreprises comptant plus de 250 postes à plein temps, d'une part, et les autres entreprises et ménages privés, d'autre part.	La distinction entre les grandes entreprises et les autres entreprises ou ménages privés est indépendante du fait qu'une prestation d'hébergement est offerte via une plateforme en ligne.
Ordonnance sur les déchets (OLED ; RS 814.600) ³⁷	L'exécution incombe aux cantons (lorsque l'ordonnance n'en charge pas expressément la Confédération).	Nécessité de légiférer au niveau fédéral : pas besoin de légiférer.

³⁵ Cette réglementation devrait entrer en vigueur en 2019.

³⁶ Cf. sect. 3.2.

³⁷ Cf. sect. 3.2.

3.2 Commentaire détaillé des normes

La présente section contient des commentaires détaillés sur les normes fédérales qui n'ont pas été traitées dans le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*. Elle s'arrête néanmoins sur l'obligation de déclarer les visiteurs étrangers, dont les directives ont été modifiées après l'adoption de ce rapport. La présentation des normes fédérales et la structure de l'évaluation reprend celle de l'inventaire présenté à la section 3.1. Il convient de noter que le rapport *Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités*, qui a été élaboré en parallèle, traite exhaustivement des questions réglementaires liées au thème du travail et des assurances sociales³⁸.

3.2.1 Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (lex Koller)

La loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)³⁹ limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE).

La LFAIE limite strictement l'acquisition et la location de biens immobiliers par des personnes à l'étranger (art. 5 LFAIE)⁴⁰. Ces personnes ne peuvent acquérir sans autorisation que des immeubles servant à l'hébergement touristique – comme les hôtels – en tant qu'établissements au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE, ou un immeuble servant de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE). En outre, selon l'art. 7, let. j, LFAIE, les ressortissants des États membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui, en tant que frontaliers⁴¹, acquièrent une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail en Suisse ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation. La résidence principale et la résidence secondaire doivent être habitées par l'acquéreur lui-même. Le logement ne peut pas être loué, même partiellement, tant qu'il sert de domicile à l'acquéreur. Une personne étrangère ne peut par conséquent pas mettre en location la propriété immobilière qu'elle habite elle-même en Suisse – ou l'une de ses chambres – sur des plateformes d'hébergement touristique⁴². Une exception est faite en ce qui concerne les appartements de vacances : dans certaines circonstances, l'autorisation peut être accordée à une personne physique qui acquiert un immeuble en tant que logement de vacances (art. 9, al. 2, LFAIE). Ce logement de vacances peut aussi être loué, mais non à l'année (art. 11, al. 2, let. f, de l'ordonnance du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [OAIE ; RS 211.412.411]). En revanche, il est possible d'acquérir et d'exploiter un hôtel sans autorisation.

Une révision de la LFAIE est en cours. Elle ne prévoit pas de modifications en ce qui concerne les dispositions régissant la location. Par contre, l'acquisition d'une résidence principale en Suisse par des personnes à l'étranger sera de nouveau soumise à autorisation. En outre, il est question de rendre plus difficile l'acquisition d'un commerce dans la branche du tourisme ou dans les secteurs attenants⁴³.

L'exécution de la LFAIE relève en premier lieu du canton dans lequel est situé l'immeuble.

Il se peut que les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs droits en matière de location du logement dont ils sont propriétaires et qu'ils

³⁸ Conseil fédéral 2017b.

³⁹ RS 211.412.41

⁴⁰ Par « personnes à l'étranger », on entend des personnes étrangères ayant leur domicile à l'étranger ainsi que des étrangers ayant leur domicile en Suisse mais qui ne sont pas ressortissants d'un État membre de la Communauté européenne (CE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE) ni titulaires d'une autorisation d'établissement C valable.

⁴¹ Titulaires d'un livret G UE/AELE (autorisation frontalière).

⁴² Il n'y a pas d'obligation d'aliénation lorsqu'une personne à l'étranger quitte par la suite la propriété immobilière qu'elle a acquise. Lorsque la résidence principale ou secondaire n'est plus habitée par son propriétaire, elle peut être mise en location.

⁴³ Cf. documentation disponible à l'adresse suivante : www.admin.ch > Droit fédéral > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2017 > DFJP > Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

habitent eux-mêmes. Les informations à ce sujet sont aisément accessibles à la page internet de l'Office fédéral de la justice⁴⁴. Il convient de noter en outre qu'un très petit nombre seulement de résidences principales appartiennent à des personnes à l'étranger au sens de la LFAIE. La raison en est que seuls sont concernés des ressortissants d'États non membres de l'UE ou de l'AELE et que la plupart d'entre eux disposent d'un logement qui leur est procuré par leur employeur.

Il n'est pour l'heure pas nécessaire de légiférer au niveau fédéral en ce qui concerne les services d'hébergement proposés via des plateformes en ligne.

3.2.2 Déclaration obligatoire des visiteurs étrangers

Il a été indiqué dans le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique* que la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers s'impose pour toute personne offrant des services d'hébergement contre rétribution. Les prestataires de services via des plateformes en ligne doivent déclarer leurs visiteurs aux autorités compétentes au même titre que les établissements de l'hôtellerie traditionnelle. Ce même rapport relevait en outre que cette obligation pouvait être communiquée plus clairement dans les directives pertinentes. Les directives du Secrétariat d'État aux migrations (SEM) concernant la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers⁴⁵ ont été adaptées en conséquence en date du 1 mars 2017. Il en ressort désormais clairement que les personnes (physiques) qui hébergent occasionnellement des visiteurs sont, elles aussi, astreintes à la déclaration obligatoire. « [...] le seul critère déterminant étant celui de la < rémunération > [...] que le logeur perçoit en contrepartie de l'hébergement qu'il met à disposition et non celui de la régularité de l'activité. Le particulier qui utilise une plateforme *online* de location et de réservation de logements de particuliers (p. ex. Airbnb, Wimdu, HomeAway) pour louer le sien contre rémunération doit par conséquent également être considéré comme un < logeur > et être soumis à l'obligation d'annonce. »⁴⁶ En matière de déclaration obligatoire, il n'est pour l'heure pas nécessaire de légiférer au niveau fédéral en ce qui concerne les services d'hébergement proposés via des plateformes en ligne.

3.2.3 Taxes et redevances radio-télévision

En Suisse, toute personne écoutant la radio ou regardant la télévision doit en principe payer une redevance de réception. La recette de cette redevance sert à financer la réalisation du mandat de prestations de la radio et de la télévision défini par la constitution (art. 93, al. 2, Cst.). Le 14 juin 2015, le peuple suisse a accepté la révision de la loi fédérale sur le radio et la télévision (LRTV)⁴⁷. Le changement de régime est prévu pour 2019 compte tenu des importants travaux préparatoires que nécessite le passage à un système de redevance radio-télévision indépendante de la possession d'un appareil de réception pour les ménages et les entreprises. D'ici là, les dispositions relatives à la redevance de réception (ancienne LRTV) restent en vigueur.

Droit en vigueur (aLRTV)

La redevance radio-télévision actuelle est perçue pour la réception d'émissions à titre privé, professionnel ou commercial. Dans le secteur de l'hébergement, les redevances relèvent de la réception à titre commercial. Elles sont dues lorsque les appareils récepteurs servent à l'information ou au divertissement de la clientèle ou de tiers. Le montant des redevances pour la réception à titre commercial dépend du nombre des appareils récepteurs (catégories de redevance : 1 à 10 appareils, 11 à 50 appareils, 51 appareils et plus). Lors de la location d'un appartement de vacances ou d'une chambre contenant des appareils récepteurs, l'obligation de redevance pour la réception commerciale s'applique comme pour les hôtels et restaurants. Les particuliers qui fournissent des services d'hébergement dans leur logement ou leur appartement de vacances via des plateformes en ligne doivent par

⁴⁴ OFJ 2017.

⁴⁵ SEM 2017.

⁴⁶ SEM 2017, p. 50.

⁴⁷ RS 784.40

conséquent payer les redevances de réception tant à titre privé qu'à titre commercial (pour autant qu'il y ait des appareils récepteurs dans les espaces loués)⁴⁸. Les visiteurs séjournant à l'hôtel pendant plus de trois mois paient eux-mêmes des redevances de réception comme un ménage privé. L'hôtel ne peut pas répercuter de redevances sur ses clients, mais il n'a pas non plus à payer lui-même de redevances pour les chambres qu'il leur loue.

Les redevances de réception des programmes de radio et de télévision sont actuellement facturées et encaissées par la société Billag SA.

Il se peut que les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs obligations en matière de redevances. Le changement de régime permettra de combler de telles lacunes.

Entrée en vigueur du nouveau droit prévue pour 2019

Il est prévu que le nouveau régime de redevance radio-télévision non liée à la possession d'un appareil de réception entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019. La date définitive sera fixée par le Conseil fédéral. Le nouveau système de redevance est beaucoup plus simple car il n'implique plus certaines tâches telles que le service extérieur, les contrôles et les annonces d'arrivée et de départ. Les cantons ou les communes communiquent les données concernant les ménages à l'organe de perception de la redevance.

Le Conseil fédéral fixe le montant de la redevance des ménages privés⁴⁹ et définit, pour les entreprises, la structure tarifaire de la redevance en fonction du chiffre d'affaires annuel. Les entreprises sont assujetties à la redevance à partir d'un chiffre d'affaires minimum défini par la loi sur la TVA (LTVA). Les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 500 000 CHF n'auront probablement pas à payer de redevance. Le rassemblement de plusieurs entreprises constituant ensemble un groupe TVA ne paie qu'une seule redevance qui est calculée sur la base du chiffre d'affaires global de toutes les entreprises du groupe.

L'encaissement de la redevance des entreprises relève des attributions de l'Administration fédérale des contributions (AFC). En ce qui concerne la redevance des ménages privés, cette responsabilité incombe à la société Serafe AG. L'OFCOM est l'organe de surveillance et de recours.

En règle générale, les chiffres d'affaires des prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne devraient être inférieurs au seuil minimal. Ces prestataires ne devraient donc pas être assujettis à la redevance à titre commercial. Quant aux prestataires dont le chiffre d'affaires dépasse le seuil minimal, la redevance est facturée par l'AFC sur la base du registre des assujettis à la TVA.

3.2.4 Droit environnemental

Dans le droit environnemental ayant un impact sur le secteur de l'hébergement, seules les dispositions de la législation sur les déchets font une distinction entre les entreprises et les ménages privés. Elles sont contenues dans l'ordonnance sur les déchets (OLED)⁵⁰ qui a pour base la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE)⁵¹.

L'OLED vise à protéger les hommes, les animaux, les plantes et leurs biocénoses ainsi que les eaux, le sol et l'air contre les atteintes nuisibles ou incommodes dues aux déchets, à limiter préventivement la pollution de l'environnement par les déchets et à promouvoir une exploitation durable des matières premières naturelles par une valorisation des déchets respectueuse de l'environnement.

⁴⁸ Un exemple : pour un logement équipé de trois appareils récepteurs (radio-réveil, installation stéréo et téléviseur) qui est loué par l'intermédiaire d'une plateforme en ligne, les redevances de réception (radio et télévision) à titre commercial s'élèvent à 597.50 CHF par année (catégorie de redevance I, 1 à 10 appareils). Les redevances à titre commercial s'ajoutent à celles du ménage privé (451.10 CHF par an).

⁴⁹ Les ménages privés paieront probablement moins de 400 CHF par année. La redevance des ménages est perçue auprès des ménages privés et collectifs (foyers, couvents, hôpitaux etc.). Les définitions sont régies par la loi sur l'harmonisation des registres.

⁵⁰ RS 814.600

⁵¹ RS 814.01

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

En ce qui concerne les déchets urbains et les déchets de composition analogue, la réglementation fédérale fait la distinction entre les entreprises et les ménages privés, les soumettant à des obligations différentes en matière d'élimination et de financement. Concrètement, cela signifie qu'une entreprise comptant plus de 250 postes à plein temps doit éliminer elle-même ou faire éliminer de manière respectueuse de l'environnement tous les déchets qu'elle produit. Les déchets d'une entreprise comptant plus de 250 postes à plein temps ne sont plus réputés déchets urbains, même si leur composition est comparable à celle des déchets ménagers en termes de matières contenues et de proportions⁵². Dès lors, une telle entreprise ne dépend plus du monopole cantonal en matière d'élimination des déchets ; elle a ainsi la possibilité de choisir la manière dont elle entend s'acquitter de ses obligations dans ce domaine⁵³.

Le financement est également réglé en conséquence : pour l'élimination des déchets urbains (conformément à l'OLED), la collectivité publique doit percevoir des émoluments et, si possible, couvrir au moyen de la recette de ces émoluments la totalité des frais de gestion des déchets (art. 32a LPE). Cette disposition n'est pas applicable aux autres déchets (déchets spécifiques aux entreprises) : en l'occurrence, le détenteur des déchets doit assumer lui-même le coût de leur élimination (art. 32, al. 1, LPE). En d'autres termes, il n'y a dans ce cas aucune créance de droit public et les entreprises privées doivent régler elles-mêmes le financement de l'élimination des déchets.

Étant donné que l'élimination des déchets urbains des entreprises comptant plus de 250 postes à plein temps ne relève pas du monopole cantonal, la valorisation (art. 13 OLED) des déchets urbains et des déchets de composition comparable doit également être organisée et mise en œuvre par les entreprises elles-mêmes (collecte séparée et valorisation matière). Dans tous les autres cas, les cantons doivent veiller à ce que les fractions valorisables des déchets urbains, tels le verre, le papier, le carton, les métaux, les déchets verts et les textiles, soient autant que possible collectés séparément et fassent l'objet d'une valorisation matière.

Dans l'ordonnance sur les déchets, la différenciation entre les entreprises (comptant plus de 250 postes à plein temps) et les ménages privés est indépendante des plateformes proposant des services d'hébergement. À noter que, dans le secteur de l'hébergement, rares sont les entreprises qui comptent plus de 250 postes à plein temps. Cette différenciation en droit environnemental ne devrait s'appliquer au secteur de l'hébergement que dans des cas exceptionnels.

⁵² Cf. art. 3, let. a, OLED.

⁵³ Cf. art. 31c LPE.

Plateformes de réservation en ligne ; clauses de parité des prix (motion 16.3902 Bischof)

Une intervention parlementaire ayant trait aux plateformes de réservation de chambres d'hôtel et déjà transmise par le Conseil des États et le Conseil national⁵⁴ dénonce l'exercice abusif d'un pouvoir de marché. Concrètement, elle demande qu'une loi fédérale interdise les clauses de parité tarifaire au sens strict dans les rapports contractuels entre les hôtels et les plateformes en ligne.

Le Conseil fédéral estime toutefois que les instruments du droit de la concurrence sont suffisants pour contrer les pratiques abusives des plateformes internet de réservation et d'intermédiation en matière d'hébergement. Face à d'éventuels problèmes posés par lesdites plateformes du point de vue du droit de la concurrence, les autorités compétentes ont les moyens de réagir de manière adéquate en vertu de la loi sur les cartels (LCart)⁵⁵ et de la loi concernant la surveillance des prix (LSP)⁵⁶. Par exemple, dans sa décision du 19 octobre 2015⁵⁷ concernant les plateformes internet de réservation de chambres d'hôtel, la Commission de la concurrence (COMCO) a analysé de manière approfondie les effets des clauses de parité dites « élargies » et à interdit ces clauses dans le cas d'espèce. Elle s'est en outre réservé expressément la possibilité d'intervenir à nouveau au sujet des clauses de parité tarifaire au sens strict. Par ailleurs, le Surveillant des prix a engagé le 8 septembre 2017 à l'encontre de la plateforme Booking.com une procédure mettant en cause le montant de la commission. Le Conseil fédéral est en conséquence opposé à une interdiction légale des clauses de parité tarifaire au sens strict.

Après l'adoption de la motion par les deux Chambres, le Conseil fédéral, indépendamment de cette décision, dispose maintenant de deux ans pour élaborer un projet de loi dans ce domaine.

3.3 Synthèse

Hormis en ce qui se rapporte au droit du bail, les modalités d'exécution de toutes les normes fédérales pertinentes sont claires quant à leur application aux différents prestataires du secteur de l'hébergement. Il n'y a pas de lacunes dans la réglementation applicable aux prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne, et les droits et obligations de ces prestataires sont clairement définis.

De nombreuses normes fédérales sont appliquées de façon nuancée aux divers types de prestations d'hébergement, par exemple en fonction de la taille de l'entreprise ou du montant de son chiffre d'affaires. Les prestations d'hébergement qui sont proposées sur les plateformes en ligne devraient généralement faire partie des catégories les plus souplement réglementées. La différenciation est toutefois indépendante du fait que le canal de distribution soit une plateforme en ligne ou non.

Il y a lieu de penser que, pour certaines lois, les prestataires de services d'hébergement via les plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs droits et devoirs. La diffusion de l'information, en particulier le contrôle du respect des droits et de l'observation des obligations peut se révéler difficile. Les autorités compétentes sont sensibilisées à ce problème. Les directives du SEM concernant la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers⁵⁸ ont par exemple été adaptées, contribuant à combler un éventuel déficit d'information. Les autorités n'ont encore que peu d'expérience dans l'exécution des réglementations encadrant l'offre de prestations d'hébergement par le biais de plateformes en ligne. À ce jour, la pratique ne livre pas d'exemple d'éventuels déficits d'information ou cas de non-respect des droits et obligations dans ce domaine. Se procurer des informations concernant ses droits et obligations relève avant tout des prestataires de services d'hébergement. Le plus judicieux

⁵⁴ Motion Bischof du 30 septembre 2016 ([16.3902](#) « Interdire les contrats léonins des plateformes de réservation en ligne dont l'hôtellerie fait les frais »). La motion a été adoptée le 6 mars 2017 par le Conseil des États et le 18 septembre 2017 par le Conseil national.

⁵⁵ RS 251

⁵⁶ RS 942.20

⁵⁷ COMCO 2016, p. 67 ss.

⁵⁸ SEM 2017.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

serait que les organisations de la branche ou les plateformes en ligne participent à la diffusion de l'information et, ce faisant, tiennent compte autant que possible du droit cantonal.

Eu égard aux prestations d'hébergement proposées par l'intermédiaire de plateformes en ligne, il ressort de l'inventaire qu'il n'y a, au niveau fédéral, pas nécessité d'intervenir au-delà des mesures pointées par le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*.

Le défi consiste à développer la réglementation de sorte à encadrer les nouvelles formes d'hébergement et à traiter tous les prestataires de la même manière, tout en maintenant les coûts administratifs à un bas niveau, voire en les réduisant.

4 Comparaison internationale de la réglementation du secteur de l'hébergement

La question de savoir comment intégrer les nouvelles formes d'hébergement au cadre juridique existant ne fait pas seulement débat en Suisse, mais dans le monde entier, car l'économie de plateformes et l'économie de partage relèvent d'une problématique globale⁵⁹. Ce débat général est centré sur le passage d'une économie « axée sur les transactions » à une économie « axée sur les plateformes en ligne », où les plateformes internet ouvrent un nouvel espace juridique organisé sur une base contractuelle⁶⁰. Dans cet espace juridique, les plateformes assument de nombreuses fonctions très différentes : contrôle de l'identité et de l'accès à la plateforme, mise en place d'un système d'évaluation basé sur le principe de la confiance, surveillance des transactions, couverture d'assurance pour les clients, résolution des litiges, sanctions en cas de violation des règles, application du droit relatif aux paiements en espèces et aux pénalités financières, voire exclusion de la plateforme⁶¹.

La synthèse ci-après est focalisée sur le débat relatif aux plateformes en ligne donnant accès à des prestations d'hébergement, qui ont été conçues dans l'optique de l'économie de partage et dont les offreurs ne sont généralement pas des entreprises enregistrées. De ce fait, la section ci-après exclut à dessein les analyses ayant trait à Uber (plateforme de l'économie de partage) et celles concernant la plateforme Booking.com (services commerciaux d'hébergement).

Le débat international sur la réglementation en rapport avec les plateformes en ligne de l'économie de partage dans le secteur de l'hébergement a été analysé dans une étude de la société BHP – Hanser und Partner AG à partir de cas observés en Autriche, en Allemagne, en Suède et aux États-Unis ainsi que sur la base de textes scientifiques⁶². Les résultats de cette étude sont résumés ci-après.

4.1 Discussion générale concernant la réglementation de l'économie de partage dans le secteur de l'hébergement

Selon la théorie économique de la réglementation, il est nécessaire de réglementer lorsqu'on se trouve face à une défaillance du marché. Concernant l'économie de partage, les points qui prêtent à discussion sont notamment les dysfonctionnements de marché désignés par les termes « effets externes » et « asymétries d'information ». Dans une étude conjointe, Deloitte et la ZHAW (2016) montrent que l'économie de partage ne cause pas de dysfonctionnements du marché devant être corrigés par une réglementation spécifique. Les auteurs concluent que les systèmes d'évaluation réciproque de l'économie de partage permettent au contraire de réduire, parfois considérablement, les asymétries d'information, si bien que les réglementations étatiques ne sont pas (ou plus) nécessaires⁶³.

Dans l'ensemble, on ne dispose cependant que de très peu d'informations quant aux effets et au succès des approches réglementaires en matière d'économie de partage. Il est par exemple souvent malaisé de déterminer si l'économie de partage amène quelqu'un – et, dans l'affirmative, qui – à subir un tort. Il s'ensuit qu'il est très difficile de prendre des mesures réglementaires adéquates. Pour concevoir une réglementation, il est nécessaire de disposer d'informations (pertinentes) tant sur ce qui se passe effectivement que sur le type et l'ampleur des incertitudes. En outre, les effets des mesures réglementaires dépendent, d'une part, de la façon dont elles sont appliquées et, d'autre part, de l'interaction entre les nouvelles réglementations et celles qui sont en vigueur. Raison pour laquelle

⁵⁹ Le congrès de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international « Modernizing International Trade Law to Support Innovation and Sustainable Development » (www.uncitral.org/uncitral/en/commission/colloquia/50th-anniversary.html) a donné lieu, p. ex., à un débat sur le passage d'une économie « axée sur les transactions » à une économie « axée sur les plateformes en ligne ».

⁶⁰ Par le biais, p. ex., des conditions de service et des CG.

⁶¹ Cf. à ce sujet Rodríguez-de-las-Heras Ballell 2017.

⁶² BHP – Hanser und Partner AG 2017.

⁶³ Au sujet de l'efficacité des systèmes d'évaluation, cf. Conseil fédéral 2017a, p. 100 s.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

certaines milieux scientifiques et politiques entendent exiger des plateformes qu'elles communiquent aux autorités et aux instituts de recherche certaines données pertinentes.

En maints endroits, on réglemente aujourd'hui sans tenir compte du contexte général. Plusieurs approches visant à réglementer la location à court terme de chambres via les plateformes de l'économie de partage ont déjà été mises en œuvre dans le monde, notamment celles-ci :

- **Interdiction** : la location de chambres via des plateformes en ligne est interdite. Cette manière de procéder pose différents problèmes du point de vue de l'exécution, car elle pousse les plateformes dans l'illégalité et, dans bien des situations, elle s'avère disproportionnée et difficilement contrôlable.
- **Définitions claires** : afin de pouvoir intégrer aux législations existantes la location d'unités d'habitation via des plateformes en ligne, certaines opérations ont fait l'objet de nouvelles définitions précises (la location à court terme, p. ex.).
- **Limitation de la durée de la location** : certaines villes édictent des prescriptions concernant l'usage personnel minimal du logement ; d'autres ont limité le nombre de jours pendant lesquels un logement peut être loué à court terme.
- **Licences et autorisations** : pour la location à court terme, une licence ou une autorisation est requise. Cette condition permet aux autorités de recueillir certaines informations et, sur cette base, de pouvoir exercer une influence.
- **Enregistrement et échange d'informations** : l'enregistrement permet aux autorités de requérir des informations et de rappeler aux prestataires certaines dispositions légales. Si nécessaire, il est même possible d'informer, voire d'impliquer, des voisins. Dans le cadre de l'enregistrement, les hôtes peuvent être tenus de démontrer qu'ils n'ont pas de casier judiciaire ou de procès en cours.
- **Obligation imposée aux plateformes** : les autorités obligent les plateformes, les prestataires et les utilisateurs à attirer l'attention sur les dispositions légales en vigueur et/ou à assumer l'encaissement des taxes de séjour. Dans certaines villes, les plateformes en ligne sont tenues de prévoir une assurance responsabilité civile au nom de « leurs prestataires ».
- **Normes minimales en matière de construction** : dans certaines villes, il est d'usage que l'office des constructions soit chargé de contrôler si l'équipement des chambres louées répond à des normes minimales (détecteur de fumée, avertisseur de monoxyde de carbone etc.).
- **Gestionnaire immobilier** : certaines villes des États-Unis exigent, pour chaque quartier, un gestionnaire immobilier (*property manager*), comme il est d'usage dans les complexes touristiques.
- **Âge minimum** : pour éviter la location de chambres par des personnes mineures, certaines villes ont fixé un âge minimum.
- **Groupe de travail** : des groupes de travail constitués de représentants des diverses parties prenantes sont parfois engagés en vue d'améliorer les réglementations.
- **Rapport annuel** : certaines villes établissent un rapport annuel sur les informations, les incidents et les réglementations en relation avec les plateformes en ligne. Ce rapport vise à alimenter un processus d'amélioration continu.

4.2 Résultats des études de cas

Dans les études de cas concernant l'Autriche, l'Allemagne, la Suède et les États-Unis, les processus d'adaptation de la réglementation relative aux plateformes en ligne peuvent être groupés selon quatre thèmes.

Encaissement des taxes de séjour

En Autriche – notamment à Vienne –, le débat au sujet des plateformes en ligne tourne essentiellement autour de la question de savoir comment s'assurer que les personnes louant à des touristes des logements privés s'acquittent également des taxes de séjour. Une solution souvent pratiquée et bien acceptée pour remédier au problème de l'encaissement des taxes touristiques est leur règlement direct, via les plateformes, sur la base de contrats conclus entre elles et les villes. Selon ses propres déclarations, la plateforme Airbnb a déjà passé des accords avec plus de 270 villes – notamment Paris, Lisbonne et la Nouvelle-Orléans – pour l'encaissement de la taxe de séjour et son versement aux municipalités contractantes. Sur la base de tels accords, la plateforme, en 2014, a déjà perçu et versé aux villes concernées un total de quelque 110 millions d'USD de taxes de séjour.

Mode opératoire pour assurer l'imposition correcte des recettes

Étant donné que les bailleurs privés, à la différence des hôtels, sont souvent difficilement identifiables par les autorités, il est souvent à craindre que les recettes de la location ne soient pas imposées ou ne le soient pas correctement.

En Suède, l'incertitude a longtemps régné quant à l'assujettissement fiscal des personnes qui louent des logements privés via les plateformes en ligne. La question y est maintenant clarifiée : quel qu'en soit le montant, tout revenu de la location de biens immobiliers résidentiels par l'intermédiaire d'une agence ou d'une plateforme en ligne est imposable⁶⁴.

Outre le règlement direct des taxes touristiques via les plateformes en ligne, d'autres villes – comme Vienne et la Nouvelle-Orléans – ont également encouragé la publication de données personnelles concernant les bailleurs afin de pouvoir contrôler s'ils déclareraient leurs revenus. À la Nouvelle-Orléans, la plateforme Airbnb a accepté, pour la première fois, de partager avec les autorités les noms et adresses des prestataires de services d'hébergement. Lorsqu'ils s'inscrivent auprès d'Airbnb, les hôtes sont maintenant enregistrés automatiquement par les services administratifs de la ville. La ville peut utiliser ces données pour contrôler si les bailleurs s'acquittent de leur obligation fiscale. Cette procédure permet en outre de vérifier plus facilement la légalité de la location de biens immobiliers résidentiels.

Logements modiques en zone urbaine

En Allemagne, le débat relatif aux plateformes en ligne de réservation de prestations d'hébergement porte essentiellement sur la question de savoir si la possibilité de louer des chambres ou un appartement à des touristes n'a pas pour effet, dans les villes, d'accroître la pénurie de logements à des prix abordables. À titre préventif, la ville de Berlin a édicté en 2014 une loi sur le changement d'affectation (*Zweckentfremdungsgesetz*), qui soumet à autorisation l'utilisation de logements, à Berlin, à d'autres fins que celle d'y habiter. Seules 58 demandes dans ce sens ont abouti à l'octroi d'une autorisation de louer son logement comme appartement de vacances. Des lois restreignant la location de logements aux touristes sont également en vigueur dans d'autres villes d'Allemagne (Bonn, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich, Münster).

À New York, destination la plus prisée aux États-Unis, les sous-locations d'une durée de moins de 30 jours ne sont plus admises qu'à condition que le locataire principal vive et réside lui-même dans le logement. Il en est résulté qu'un hôte, à New York, ne peut proposer via une plateforme en ligne que

⁶⁴ Lorsque la location de chambres ou d'appartements de vacances rapporte plus de 50 000 SEK (soit env. 5800 USD) ou si la durée de la location dépasse 16 semaines, le bailleur est en outre tenu de s'acquitter de la TVA (12 %).

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

son propre domicile (« one host, one home »). À la Nouvelle-Orléans, la plateforme Airbnb a limité la durée totale des nuitées à 90 jours par année et par hôte.

Le partage inscrit dans la loi

En Suède, la question des plateformes internet proposant des services d'hébergement est abordée de manière très ouverte. L'organisation touristique nationale Visit Sweden a contribué à ce que toute la Suède soit répertoriée sur la plateforme Airbnb. La base légale de ce registre général est la loi dénommée « Allemansrätten », qui prévoit que les espaces naturels, en Suède, peuvent être utilisés gratuitement par tout un chacun à condition que les prétentions et droits privés soient respectés. Ainsi, depuis peu, le fait que les campeurs peuvent, partout en Suède, planter leur tente gratuitement (pour autant qu'une distance appropriée soit respectée par rapport aux champs et aux résidences privées) est devenu un argument publicitaire de poids sur la plateforme Airbnb.

4.3 Synthèse

Pour évaluer les réglementations existantes, il est essentiel de clarifier les droits et devoirs légaux des plateformes en ligne et de leurs prestataires. De plus, pour porter une appréciation sur les réglementations existantes et pour en définir de nouvelles, il est primordial de disposer d'informations pertinentes quant à la situation effective. Il s'ensuit que les plateformes peuvent être sollicitées pour fournir certaines données. Il ressort de la pratique internationale que les plateformes en ligne ont maintenant résolu certains problèmes techniques qui se posaient concernant l'échange automatique d'informations avec les autorités, l'encaissement des taxes de séjour, l'information des hôtes sur les règlements locaux ou la demande d'un numéro d'entreprise ou d'enregistrement. Dans ces domaines, une coopération avec les plateformes permet ainsi une exécution largement automatisée et une simplification des contrôles. Au niveau international, cette coopération aboutit parfois à des approches qui engagent les plateformes dans l'exécution.

5 Considérations liées à l'adaptation de la réglementation

Compte tenu des conclusions des chapitres précédents, la recherche d'alternatives en vue du développement ultérieur de la réglementation doit se concentrer sur certains thèmes essentiels. Il s'agit d'abord de clarifier quelques incertitudes quant au statut juridique et aux obligations des prestataires de services d'hébergement (cf. sect. 5.1). La numérisation offre la possibilité de nouvelles modalités, non seulement en matière de gestion, mais également de réglementation (cf. sect. 5.2). Les plateformes en ligne offrent déjà systématiquement, sous forme numérique, de nombreuses informations importantes pour la réglementation et l'exécution. La coopération avec les plateformes en ligne pourrait notablement simplifier l'exécution, précisément pour les petits prestataires de l'économie de partage. Les possibilités offertes par le numérique vont toutefois encore beaucoup plus loin et pourraient alléger les charges administratives dans tout le secteur de l'hébergement, voire dans l'ensemble de l'économie.

5.1 Assurer la sécurité du droit

Il est crucial de clarifier la question du statut juridique et des obligations des prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne. Si la sécurité du droit est assurée en ce qui concerne la plupart des normes fédérales, des lacunes demeurent et sont sources d'insécurité juridique dans les domaines du droit du bail et du droit du travail.

5.1.1 Droit du bail

Dans la pratique, les nouvelles formes que prend la location d'espaces privés ouvrent de nouveaux enjeux. Toutefois, la plupart des questions peuvent, en l'occurrence, être élucidées par l'interprétation du droit en vigueur. Une révision ne s'avère nécessaire que pour préciser ce qu'il faut entendre par appartement de vacances, pour fixer les modalités d'obtention du consentement des bailleurs et pour en définir les motifs de refus. Des modifications concrètes de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)⁶⁵ sont proposées pour assurer la sécurité du droit et simplifier les démarches administratives en rapport avec les modalités de consentement et les motifs de refus. Étant donné que l'examen approfondi et ses résultats déborderaient du cadre de la présente section, le chapitre 6 est entièrement consacré au droit du bail.

5.1.2 Droit du travail

Du point de vue du droit du travail, le statut des opérations ressortissant à l'économie de partage est analysé en détail et décrit dans le rapport du Conseil fédéral du 8 novembre 2017 intitulé *Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités*, qui donne suite aux postulats 15.3854 Reynard et 17.3222 Derder. Dès lors, la question du statut juridique au regard du droit du travail n'est pas abordée plus avant dans le présent rapport.

5.2 Exploiter les possibilités offertes par la numérisation

La numérisation n'a pas seulement apporté dans son sillage de nouveaux modèles de gestion ; elle permet aussi de nouvelles approches pour la réglementation du secteur de l'hébergement. Bien des données et informations que les prescriptions normatives exigent de la part des plateformes, des prestataires de services d'hébergement ou des visiteurs sont déjà saisies sous forme numérique. Le traitement automatisé des informations pertinentes et leur transmission aux autorités (déclaration

⁶⁵ RS 221.213.11

obligatoire, p. ex.) permettent de simplifier l'exécution. Par ailleurs, compte tenu de la dimension informelle de l'économie de partage, il y a lieu de se demander si l'approche réglementaire usuelle, avec les procédures fondées sur le mécanisme obligation-contrôle, reste appropriée dans ce contexte. De plus, face aux progrès de la numérisation, la question de la proportionnalité se pose à nouveau dans certains domaines. L'automatisation des processus d'exécution assujettis à des réglementations pourrait aussi, dans certains domaines, rendre caduque la différenciation en fonction du critère de la « taille ». La franchise de la TVA pourrait par exemple se justifier par le fait que les frais de traitement de petits montants génèrent des coûts qui dépassent les recettes de la taxe. Il est concevable que cet argument soit invalidé en cas d'automatisation complète des processus de traitement. Une simplification plus facile à obtenir passe par la numérisation des processus d'exécution auparavant effectués sur papier.

5.2.1 Coopération avec les plateformes en ligne

En regroupant les offres des petits prestataires, les plateformes en ligne proposant des services d'hébergement ont procuré à une offre de niche ayant toujours existé un nouveau canal de distribution de grande portée et lui ont permis d'accéder au marché mondial. On peut se demander quel rôle pourraient jouer les plateformes pour aider également les petits prestataires à remplir leurs obligations réglementaires. Les trois approches ci-après illustrent des possibilités de coopération avec les plateformes en ligne qui sont débattues tant au niveau national qu'international.

1. Communication, aux prestataires, d'informations sur leurs droits et obligations

Les plateformes en ligne peuvent attirer l'attention de leurs prestataires sur la législation en vigueur et les informer de leurs droits et obligations, par exemple en ce qui concerne l'indication des recettes comme revenu (accessoire) dans la déclaration d'impôts, la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers ou l'obligation de payer les taxes de séjour. L'organisation de promotion touristique Fribourg Région a par exemple conclu avec la plateforme Airbnb un accord en vertu duquel la plateforme transmet automatiquement aux prestataires de services d'hébergement une invitation à s'acquitter des taxes touristiques⁶⁶.

En outre, les plateformes en ligne pourraient mettre à la disposition des différents prestataires de services d'hébergement un décompte global de leurs revenus (comparable au justificatif d'intérêts que les banques délivrent le 31 décembre à leurs clients) en vue de leur déclaration fiscale.

À l'heure actuelle, aucune constatation empirique n'indique, en matière d'exécution de la réglementation, l'existence de lacunes notables qui seraient dues à des déficits d'information. Si de telles carences d'information devaient être constatées à l'avenir, les parties prenantes (Confédération, cantons, communes, associations sectorielles et plateformes en ligne) sont d'ores et déjà instamment invitées à collaborer étroitement en vue d'y remédier. Toutefois, c'est au prestataire de services d'hébergement qu'il incombe en premier lieu de s'informer lui-même de ses droits et obligations. Les plateformes en ligne pourraient néanmoins déjà aujourd'hui faire œuvre utile en transmettant de leur propre chef des informations aux prestataires de services d'hébergement concernant leurs droits et obligations⁶⁷.

2. Transmission de données

Les prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne ainsi que leurs visiteurs saisissent, sur les plateformes elles-mêmes, de nombreuses informations et données. Pour les autorités, ce fait est également intéressant à un double titre. D'une part, certaines données que tout prestataire de services d'hébergement doit aujourd'hui saisir séparément pour l'exécution de réglementations (déclaration obligatoire des visiteurs étrangers, p. ex.) sont ainsi centralisées et disponibles sous forme numérique. D'autre part, ces données servent également à des fins statistiques.

⁶⁶ Conseil fédéral 2017a, p. 130.

⁶⁷ P. ex. dans le canton de Fribourg.

Par-delà les besoins de l'exécution et de la statistique, la publication complète de données sur les entreprises et les personnes pourrait être intéressante, notamment du point de vue des activités de contrôle (déclaration fiscale correcte des recettes, p. ex.). L'exemple de la Nouvelle-Orléans montre que la transmission de données personnelles aux autorités par les plateformes en ligne est techniquement réalisable.

L'utilisation de données des plateformes en ligne pour l'exécution de la réglementation ou pour la statistique ne devrait pas aller sans présenter certaines difficultés. On peut par exemple se demander si les données des plateformes en ligne couvrent tout ce qui est nécessaire à l'exécution des réglementations. Pour respecter l'obligation de déclarer les visiteurs étrangers, par exemple, les plateformes en ligne n'auraient pas besoin de disposer de toutes les données pertinentes (numéro de passeport, p. ex.). Des données anonymisées ou agrégées risquent cependant de ne pas satisfaire aux standards de la statistique. Des données personnelles ou se rapportant aux entreprises seraient par exemple nécessaires pour compléter la statistique de l'hébergement. À défaut d'informations sur les personnes ou les entreprises, il n'est pas possible d'exclure le risque de double comptage. Les droits et obligations des plateformes en ligne en ce qui concerne la transmission de données doivent être en conformité avec les dispositions légales existantes. Toute obligation supplémentaire apparaît inopportune.

3. Collaboration active à l'exécution de la réglementation

L'exemple le plus courant de la participation des plateformes en ligne à l'exécution de la réglementation est l'encaissement direct des taxes de séjour et des taxes touristiques. En l'occurrence, les plateformes en ligne déduisent directement les taxes de séjour et les taxes touristiques du prix de la location et en versent le produit aux autorités intéressées. Le canton de Zoug est la première région de Suisse à avoir conclu une telle convention avec la plateforme Airbnb. D'autres cantons sont actuellement en pourparlers avec la plateforme Airbnb en vue d'une perception directe des taxes de séjour. Sur le plan international, quelques exemples de perception des taxes de séjour et des taxes touristiques via les plateformes en ligne sont déjà connus. Une motion demandant une base légale qui permette aux plateformes en ligne de percevoir directement les taxes touristiques et d'en confier le décompte à un organisme central (p. ex. à l'AFC) a été déposée lors de la session parlementaire d'automne 2016⁶⁸.

Dans une coopération active en matière d'exécution de la réglementation, d'autres normes pourraient être envisagées, comme l'exécution automatique de la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers ou le transfert automatique des contributions sociales telles que les cotisations AVS.

À cet égard, il importe toutefois de relever que la responsabilité du respect des droits et obligations des prestataires de services d'hébergement incombe en premier lieu aux prestataires eux-mêmes. Il faut se garder pour l'heure d'imposer aux plateformes en ligne les obligations qui incombent aux prestataires de services d'hébergement. Si toutefois de graves insuffisances devaient se faire jour dans l'exécution, il pourrait être indiqué de reconsidérer les choses. Actuellement, on ne dispose pas d'éléments empiriques pour ce faire.

Pour ce qui est des dispositions normatives relevant de la souveraineté des cantons et de la compétence des communes (taxes de séjour, p. ex.), il y a lieu en outre de se demander pourquoi la Confédération devrait décider de l'exécution uniforme et systématique d'une tâche ne relevant pas de ses attributions⁶⁹. Pour la perception des taxes de séjour, de nombreuses collectivités territoriales ont appliqué (dans certains cas, depuis longtemps déjà) des solutions différentes (cf. encadré « Digression : taxes de séjour et taxes touristiques »). Quant à savoir pourquoi la Confédération devrait décider d'une mise en œuvre uniformisée, cette question se pose également au sujet des normes qui sont appliquées de manière autonome par les cantons et les communes ou dont les exigences dépassent – dans une

⁶⁸ Motion de Buman du 21 septembre 2016 ([16.3685](#) « Économie collaborative. Réduire la bureaucratie par un mode d'imputation national simplifié des taxes de séjour qui n'ont pu être perçues jusqu'à présent »). Cette motion n'a pas encore été traitée au conseil.

⁶⁹ Cf. également l'exposé des motifs à l'appui du rejet, par le Conseil fédéral, de la motion 16.3685 de Buman.

mesure qui peut varier d'un canton à l'autre – celles des normes fédérales (déclaration obligatoire des visiteurs étrangers, p. ex.).

Il convient en outre de noter que la mise au point d'une solution utilisable par toutes les plateformes en ligne serait un défi de taille. De plus, l'implication des plateformes en ligne dans l'exécution ne profiterait qu'aux seuls prestataires de services d'hébergement utilisant ces plateformes. Les prestataires n'opérant pas sur des plateformes en ligne devraient continuer d'assumer leurs obligations légales de la même façon qu'auparavant et ne pourraient pas profiter des simplifications. En fin de compte, les autorités pourraient être amenées à gérer parallèlement différents systèmes en garantissant que les prestataires de services d'hébergement qui utilisent plusieurs canaux de distribution ne soient pas astreints à assumer une multiplication des charges.

Digression : taxes de séjour et taxes touristiques⁷⁰

Les taxes de séjour et les taxes touristiques relèvent de la souveraineté cantonale ou communale. La pratique en matière de perception des taxes de séjour est très différente d'un canton à l'autre. Dans trois cantons (Zurich, Bâle-Campagne et Thurgovie), aucune taxe de séjour n'est perçue. Si quelques cantons chargent les communes de prélever une taxe de séjour, cette perception est facultative dans d'autres cantons (Soleure, Grisons, Argovie et Vaud). Plusieurs cantons (comme le Valais) perçoivent, en plus de la taxe de séjour, une taxe d'hébergement et/ou une taxe touristique. Cette diversité tient notamment au fait que les cantons et les communes n'ont pas les mêmes besoins en ce qui concerne le financement des infrastructures et que leurs conceptions diffèrent en matière d'économie touristique.

Pour l'encaissement des taxes de séjour et des taxes touristiques, les approches suivantes sont pratiquées :

- En général, l'exécution relève essentiellement de la responsabilité civique.
- Certaines collectivités territoriales disposant d'une offre importante dans le domaine de la parahôtellerie pratiquent depuis longtemps un encaissement forfaitaire des taxes, indépendamment des nouvelles plateformes de l'économie de partage.
- Les autorités compétentes, au niveau des cantons et des communes, sont conscientes du risque que les prestataires de services d'hébergement via les plateformes en ligne puissent ne pas s'informer suffisamment de leurs droits et obligations. Raison pour laquelle on fait de plus en plus connaître l'obligation de payer les taxes de séjour par le moyen d'organes publics de publication ou, à titre exceptionnel, par un communiqué publié automatiquement sur la plateforme en ligne.
- Jusqu'à maintenant, seul le canton de Zoug a conclu avec la plateforme Airbnb un accord en vue de l'encaissement direct des taxes de séjour par la plateforme. D'autres cantons sont en pourparlers avec la plateforme Airbnb à ce sujet.
- D'autres autorités misent sur des incitations positives encourageant à s'annoncer aux autorités compétentes (p. ex. en délivrant gratuitement des billets de transports publics à l'intention des visiteurs).
- Dans de petites collectivités territoriales, certaines autorités utilisent les informations publiées sur les plateformes pour identifier et contrôler les prestataires de services d'hébergement.

Les cantons et les communes ayant des approches réglementaires différentes en ce qui concerne les plateformes en ligne, la Confédération pourrait jouer un rôle subsidiaire de coordination dans ce contexte. Elle peut, par exemple, se charger de l'évaluation des diverses possibilités ainsi que du transfert de connaissances sur les avantages et inconvénients des approches réglementaires. Dans ce

⁷⁰ Conseil fédéral 2017a, p. 126 ss.

rôle subsidiaire de coordination, elle peut soutenir et accélérer la mise en œuvre des différentes approches. Le but de ce rôle coordinateur de la Confédération serait de soutenir subsidiairement les cantons et les communes, et non d'imposer de nouvelles obligations pour les plateformes en ligne. La plateforme de dialogue et de coordination prévue par la nouvelle stratégie touristique de la Confédération pourrait constituer un cadre approprié pour débattre de manière approfondie de cette thématique avec les cantons et l'industrie du tourisme.

5.2.2 Allègement administratif

La numérisation permet de simplifier dans une large mesure les démarches administratives. La numérisation de telles procédures administratives est pratiquée depuis un certain temps déjà. Les progrès sont plus ou moins avancés selon la norme, le niveau de réglementation ou le canton concerné. Dans le canton de Neuchâtel, il existe par exemple un guichet unique auprès duquel de nombreuses démarches administratives peuvent en tout temps être réglées en mode numérique. Pour l'hôtellerie, par exemple, les relevés statistiques sont effectués via le guichet unique. Au niveau fédéral sera lancé, en novembre 2017, un guichet unique (*one-stop-shop*) destiné à l'économie, qui permettra notamment d'effectuer les inscriptions à l'AVS, à la TVA, au registre du commerce et à l'assurance-accidents sur un seul portail et au moyen d'un seul identifiant. Ce guichet unique est conçu pour les entreprises et les travailleurs indépendants. S'il est vrai que de tels efforts sont ainsi déployés pour l'ensemble de l'économie et ne sont donc pas spécifiques au secteur touristique, il n'en reste pas moins que le secteur de l'hébergement profite aussi de ces simplifications administratives. De plus, cette solution réduit la charge administrative assumée par les prestataires de services d'hébergement via les plateformes en ligne et par les établissements d'hébergement « traditionnels ».

Le secteur privé a également déployé des efforts en vue de numériser les procédures découlant des obligations réglementaires. Par exemple, l'Union fribourgeoise du tourisme a lancé, en collaboration avec le canton, un projet visant à simplifier et automatiser le relevé des données et leur transmission aux autorités. Les données relatives aux visiteurs, qui devaient jusqu'ici être saisies et transmises séparément à chacune des autorités concernées (OFS, police cantonale, centrale d'encaissement de la taxe de séjour, Observatoire fribourgeois du tourisme), seront enregistrées sur une seule plateforme internet. Celle-ci communiquera ensuite automatiquement les données aux autorités compétentes en fonction de leurs besoins et de leurs droits.

Dans le secteur financier, des mesures de numérisation et d'automatisation de procédures consistant à répondre à des exigences réglementaires ont été rassemblées sous l'appellation de « technologies de gestion de la conformité réglementaire » (Regtech). Ces services, organisés par le secteur privé, offrent des logiciels servant à répondre aux obligations réglementaires et aux exigences propres au secteur financier. De telles solutions pourraient éventuellement être mises en œuvre également dans d'autres segments de l'économie⁷¹.

En fin de compte, il incombe aussi bien aux autorités qu'au secteur privé d'exploiter systématiquement les possibilités offertes par la numérisation. Il faut en outre observer l'évolution technique afin d'identifier et de mettre à profit le potentiel d'allègement administratif supplémentaire offert par les nouvelles technologies (*blockchain*, p. ex.).

⁷¹ Cf. également le postulat Landolt du 18 mars 2016 ([16.3256](#) « Promouvoir la numérisation dans le domaine de la réglementation [technologies de gestion de la conformité réglementaire] »).

Allègement administratif en matière de déclaration obligatoire des visiteurs étrangers

La déclaration obligatoire des visiteurs étrangers constitue, pour les établissements d'hébergement et les prestataires de services d'hébergement, un fardeau administratif assez important. Il faut dès lors s'interroger sur la pertinence de la déclaration obligatoire sous sa forme actuelle et se demander si, le cas échéant, elle ne pourrait pas être simplifiée, voire supprimée. Vu que l'exécution de la déclaration obligatoire et l'utilisation des informations qui en ressortent relèvent de la souveraineté cantonale, une enquête a été effectuée auprès des autorités compétentes des plus grands cantons touristiques (BE, GE, VS, GR, ZH) ainsi que de l'Association des services cantonaux de migration. Cette enquête a permis d'avoir un aperçu général des besoins des cantons.

Le traitement des fiches de déclaration diffère d'un canton à l'autre. Au niveau cantonal, la déclaration obligatoire va même parfois au-delà des exigences de la loi fédérale en englobant également les visiteurs suisses (ZH). Les données sont alors utilisées, par exemple, pour la recherche et l'identification de criminels ou pour faire la lumière sur le sort de personnes portées disparues.

Parmi les cantons interrogés, Zurich et Genève ont indiqué que la suppression de la déclaration obligatoire ne correspondrait pas à leurs besoins. Le canton de Berne n'a pas pu juger de la question étant donné que l'exécution de la déclaration obligatoire y est déléguée aux communes. La loi n'empêche pas de simplifier la déclaration obligatoire en recourant à la numérisation et à l'automatisation. Dans les directives y relatives, le SEM a précisé que la déclaration obligatoire ne doit pas impérativement être imprimée ou manuscrite⁷².

5.2.3 Autres travaux sur des normes fédérales en lien avec la numérisation

La numérisation entraîne, pour l'économie et la société en général, de nombreux changements et bouleversements. Dans ce contexte, des questions de réglementation se posent de plus en plus souvent. Certaines des réglementations en question concernent le secteur de l'hébergement. Outre le rapport du Conseil fédéral du 8 novembre 2017 *Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités*, il convient notamment de mentionner, quant au statut des activités de l'économie de partage sous l'angle du droit du travail, les travaux en cours, dans le domaine fiscal, pour donner suite au postulat 17.3045 Schwab (« Une étude prospective de l'impact de la robotisation de l'économie sur la fiscalité et le financement des assurances sociales »), ainsi que les travaux de la Fondation pour l'évaluation des choix technologiques (TA-SWISS) pour l'établissement d'un rapport consacré à l'évaluation des choix technologiques dans l'économie de partage. En outre, le DEFR (SECO) examine actuellement dans quels domaines la législation économique fait inutilement obstacle à la numérisation ou est rendue superflue par celle-ci. Il travaille pour ce faire collaboration avec les milieux concernés. Jusqu'ici, le secteur de l'hébergement n'a signalé à cet égard aucun besoin spécifique. Les résultats de ce test de numérisation doivent être approuvés en 2018 par le Conseil fédéral. Les travaux de mise en œuvre du postulat 15.4086 de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil nationale⁷³ permettent également de donner suite au postulat 16.3256 Landolt (« Promouvoir la numérisation dans le domaine de la réglementation [technologies de gestion de la conformité réglementaire ; Regtech] »), qui demande notamment au Conseil fédéral d'examiner dans quels domaines on pourrait recourir aux technologies de gestion de la conformité réglementaire dans la mise en application de réglementations.

⁷² SEM 2017.

⁷³ Postulat de la CER-N du 10 novembre 2015 ([15.4086](#) « Pour une place financière compétitive dans le domaine des nouvelles technologies financières »).

5.3 Synthèse

La sécurité juridique est garantie pour la plupart des normes fédérales. La question du statut des prestataires de l'économie de partage sous l'angle du droit du travail et des effets sur les assurances sociales est traitée dans un autre rapport du Conseil fédéral⁷⁴. Les incertitudes en matière de droit du bail sont analysées en détail au chapitre suivant.

Dans l'administration, plusieurs études sont actuellement effectuées au sujet des effets de l'économie de partage et de la numérisation sur la réglementation – et vice-versa – et des rapports sont en cours de rédaction. Les conclusions de ces travaux peuvent aussi être importantes pour le secteur de l'hébergement.

Dans le débat public, il est souvent proposé d'impliquer les plateformes en ligne dans l'exécution. Pour une telle coopération des autorités avec les plateformes en ligne, trois approches différentes sont en discussion. 1. Les plateformes en ligne informent leurs prestataires de services d'hébergement de leurs droits et obligations. 2. Les plateformes en ligne transmettent aux autorités compétentes les données dont elles ont besoin pour l'exécution de la réglementation (déclaration obligatoire, p. ex.) ou pour l'établissement de statistiques. 3. Les plateformes en ligne assument un rôle actif dans l'exécution de la réglementation (encaissement direct des taxes de séjour via la plateforme, p. ex.).

Les plateformes en ligne ne constituent pas une nouvelle forme d'hébergement en soi, mais un nouveau canal de distribution. La responsabilité du respect des droits et obligations des prestataires de services d'hébergement incombe en premier lieu aux prestataires eux-mêmes, et non aux plateformes en ligne. Dès lors, il convient pour l'instant de ne pas répercuter les obligations des prestataires de services d'hébergement sur les plateformes en ligne. Si toutefois de graves insuffisances devaient se faire jour dans l'exécution, il pourrait être indiqué de reconsidérer les choses. Mais à l'heure actuelle, aucun élément tangible ne va dans ce sens. Quant à la coopération à l'exécution de la réglementation, une difficulté supplémentaire réside dans le fait qu'il faudrait trouver une solution générale, utilisable par toutes les plateformes en ligne. Parallèlement, les autorités devraient gérer le système d'exécution pour les prestataires de services d'hébergement ne recourant pas aux plateformes en ligne. Enfin, il n'est pas indiqué que la Confédération décide d'une mise en œuvre uniforme et systématique pour des normes relevant de la souveraineté cantonale ou communale, ou que les cantons ou communes exécutent de façon autonome.

Les cantons et les communes ayant d'ores et déjà des pratiques différentes pour la mise en œuvre de la réglementation relative aux prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne, la Confédération peut jouer dans ce contexte un rôle subsidiaire de coordination en accélérant la diffusion d'approches réglementaires adéquates. La plateforme de dialogue et de coordination prévue par la nouvelle stratégie touristique de la Confédération pourrait constituer un cadre approprié pour débattre de manière approfondie de cette thématique avec les cantons et l'industrie du tourisme.

De manière générale, les efforts déployés en vue d'alléger la charge administrative doivent se poursuivre en mettant à profit les possibilités offertes par la numérisation. Ces nouvelles possibilités peuvent aussi servir à réduire les obstacles administratifs auxquels sont confrontés les petits prestataires. Il faut en outre observer l'évolution technique afin d'identifier et de mettre à profit le potentiel d'allègement administratif supplémentaire offert par les nouvelles technologies (*blockchain*, p. ex.).

⁷⁴ Conseil fédéral 2017b.

6 Examen et révision du droit du bail

Toute personne peut, par le biais d'une plateforme d'hébergement en ligne⁷⁵, publier une annonce pour proposer un hébergement. L'annonce concerne une chambre, plusieurs chambres ou un logement entier, qui sont mis à la disposition d'un tiers⁷⁶ pour une durée limitée moyennant un loyer. D'autres prestations peuvent s'ajouter, comme une visite guidée de la ville ou le petit-déjeuner. S'il existe une demande pour cette prestation, une relation contractuelle est nouée dès lors que les volontés des deux parties (hôte et visiteur) concordent. La qualification juridique de ce contrat et les réglementations applicables dépendent de ce dont les deux parties ont convenu concrètement ainsi que d'autres facteurs⁷⁷. Ces formes d'hébergement comportent une dimension internationale. Les considérations qui suivent portent sur des éléments pour lesquels le droit suisse est applicable⁷⁸. La relation contractuelle peut réunir des éléments de plusieurs types de contrats, comme celui d'emption ou de mandat⁷⁹. Souvent, il s'agit donc d'un contrat innommé, c'est-à-dire de la combinaison de plusieurs types ou éléments de contrats dans un contrat, voire d'un nouveau contrat⁸⁰, comme un contrat d'hébergement ou d'accueil. Dans le cas d'un contrat innommé hôtelier, les prescriptions sur la responsabilité ancrées dans le code des obligations (CO)⁸¹ doivent être respectées (art. 487 ss.)⁸². Si les principaux éléments de l'accord (*essentialia negotii*) consistent en la mise à disposition de locaux en vue de leur utilisation et contre un loyer, l'accord relève des dispositions du droit du bail et est soumis aux art. 253 ss. CO⁸³.

L'hôte peut être lui-même locataire, et laisser, contre un loyer, un tiers utiliser tout ou partie du logement qu'il loue. Les règles relatives à la sous-location s'appliquent dès lors à la relation entre ce locataire et le bailleur du logement (art. 262 CO). Cette classification est conforme à la doctrine et a aussi été confirmée par le Tribunal des baux du canton de Zurich⁸⁴. À l'inverse, il n'y a pas sous-location lorsque le tiers est hébergé temporairement et gratuitement dans des locaux loués⁸⁵, lorsque des personnes sont reçues en visite dans les locaux loués, ou lorsque le partenaire du locataire s'installe dans les locaux loués⁸⁶. L'art. 262 CO ne s'applique pas non plus lorsqu'un tiers peut utiliser gratuitement et à long terme les locaux loués. Dans ce dernier cas, il s'agit d'un prêt à usage au sens de l'art. 305 CO⁸⁷.

Les locaux mis à la disposition d'un tiers moyennant un loyer peuvent également être la propriété de l'hôte. Dans ce cas, la relation contractuelle avec le visiteur relève des dispositions du CO sur le droit du bail. De nombreux propriétaires utilisent les plateformes d'hébergement en ligne. Du point de vue financier, il peut en effet être plus intéressant pour un propriétaire de louer son logement temporairement de manière répétée à des clients par le biais d'une plateforme d'hébergement plutôt que de conclure des contrats de location de longue durée⁸⁸. Le propriétaire peut aussi avoir des relations juridiques avec d'autres personnes. Outre la propriété exclusive, le code civil suisse (CC)⁸⁹ règle la propriété de plusieurs sur une chose. Dans le cas d'une communauté de propriétaires, d'autres dispositions s'appliquent, en fonction du fondement juridique de la propriété de plusieurs sur une chose : celles sur la propriété par étages (art. 712a ss. CC), sur la copropriété (art. 646 ss. CC) et sur la propriété commune (art. 652 ss. CC). À noter également que les voisins peuvent être concernés lorsqu'un

⁷⁵ Airbnb ne propose pas seulement des hébergements, mais aussi d'autres prestations comme des « expériences » (cf. site internet d'Airbnb). Le site www.freebirdclub.com, qui s'adresse aux voyageurs de plus de 50 ans, met pour sa part l'accent sur les possibilités d'excursions avec les hôtes. Quant à <https://gloveler.de>, la plateforme présente, en images et en mots, les différents motifs qui sous-tendent la recherche d'un hébergement et évoque notamment une manifestation en montrant un stade de football en arrière-plan.

⁷⁶ Les plateformes d'hébergement utilisent les termes d'« hôte » et de « voyageur » ou « visiteur ».

⁷⁷ Comme une démarche commerciale, p. ex.

⁷⁸ Cf. à ce sujet chap. 1.

⁷⁹ Jud/Steiger 2014, ch. 11.

⁸⁰ Huguenin 2017.

⁸¹ RS 220

⁸² Spirig 2015, ch. 9 ss. et les références.

⁸³ Jud/Steiger 2014, ch. 11 ss. ; Fischer 2016, p. 14.

⁸⁴ Spirig 2015, ch. 44 ; Nideröst 2016, ch. 23.2.7.2, p. 632 ; Bise/Planas 2017, n° 89 ss. ad art. 262 CO ; Jud/Steiger 2014, ch. 19 ; Vischer 2017, p. 488 ss. ; arrêt du Tribunal des baux du canton de Zurich MG160009-L du 9 février 2017 (cf. *Zürcher Mietrechtspraxis*, 2017, n° 2).

⁸⁵ P. ex. l'utilisation de la plateforme www.couchsurfing.com. Le visiteur dort gratuitement chez l'hôte.

⁸⁶ Higi 1994, n° 11 ad art. 262 CO ; Weber 2015, n° 1 ad art. 262 CO.

⁸⁷ Higi 1994, n° 12 ad art. 262 CO ; Spirig 2015, ch. 8.

⁸⁸ Martel 2016.

⁸⁹ RS 210

logement ou une chambre sont régulièrement mis à la disposition de tiers, et qu'ils risquent en particulier d'être importunés par les nuisances liées au nombre élevé de visites⁹⁰.

6.1 Local d'habitation en bail principal et appartement de vacances en sous-location ?

6.1.1 Éléments constitutifs et conséquences juridiques de l'art. 253a, al. 2, CO

Le champ d'application est délimité dans les dispositions générales du bail à loyer. Ainsi, en vertu de l'art. 253a, al. 2, CO, les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne sont pas applicables aux appartements de vacances loués pour trois mois ou moins. Il résulte de l'interprétation de cette disposition que les dispositions du droit du bail concernant la protection des locataires ne s'appliquent pas au type de location évoqué ici⁹¹. Cela signifie que le visiteur ne peut pas attaquer le loyer de l'appartement de vacances et ne peut pas davantage exiger légalement une prolongation de la location⁹². Les dispositions concernant une résiliation injustifiée du bail ne s'appliquent pas non plus^{93, 94}. Cependant, d'autres dispositions relatives au droit du bail doivent être respectées. Le visiteur peut notamment faire valoir les prétentions résultant d'un défaut prévues par le CO si les locaux loués sont impropres à l'usage qui doit en être fait⁹⁵.

Appartement de vacances

Il faut, pour premier élément constitutif, que le logement soit un appartement de vacances. Au sens du droit du bail, un logement est un appartement de vacances lorsqu'il a pour but d'y passer des vacances⁹⁶. Il y a donc un but utilitaire spécifique et le séjour est temporaire. Par « vacances » au sens de l'art. 253a, al. 2, CO, on entend le séjour à des fins de repos⁹⁷. Au cas par cas, le but de l'utilisation des locaux est défini par les parties concernées, c'est-à-dire sur une plateforme d'hébergement, par l'hôte et le visiteur. L'accord entre les parties peut être explicite ou implicite⁹⁸.

Durée

La durée maximale de trois mois de la location constitue le deuxième élément constitutif de l'art. 253a, al. 2, CO. Selon une extrapolation de l'Observatoire valaisan du tourisme, la durée moyenne de séjour des visiteurs d'Airbnb s'élève à 4,5 nuits⁹⁹. Les logements sont donc effectivement loués pour une durée de trois mois au plus. Dans la mesure où l'autre élément constitutif est lui aussi réalisé, l'art. 253a, al. 2, CO est applicable, et la conséquence juridique est que toutes les dispositions du droit du bail ne s'appliquent pas à la situation contractuelle qui nous concerne.

6.1.2 Problématique

S'agissant de l'application de l'art. 253a, al. 2, CO, les questions de délimitation concernent principalement la sous-location. D'une part, le locataire a conclu un contrat de location avec un bailleur avec pour objet l'habitation. D'autre part, il a noué une relation contractuelle avec un tiers qui va utiliser, à des fins de vacances, le logement en question pour une durée de moins de trois mois. Si l'on considère qu'au

⁹⁰ Comme un surcroît de trafic automobile ou le bruit des valises à roulettes.

⁹¹ Püntener 2016, ch. 4.4.4.2, p. 85.

⁹² Conseil fédéral 1985, p. 1402.

⁹³ Püntener 2016, ch. 4.4.4.2, p. 85.

⁹⁴ Giger (2013, n° 32 ad art. 253a CO) est d'avis qu'outre les dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives des bailleurs ainsi que les dispositions de protection contre le congé, certaines dispositions générales du bail à loyer (art. 253 à 268b CO) ne sont pas applicables.

⁹⁵ Püntener 2016, ch. 4.4.4.2, p. 85 ; Higi 1994, n° 47 ad art. 253a et 253b CO.

⁹⁶ Conseil fédéral 1985, p. 1462 ; Giger 2013, n° 29 ad art. 253a CO ; Higi 1994, n° 45 ad art. 253a et 253b CO.

⁹⁷ Giger 2013, n° 29 ad art. 253a CO ; Püntener 2016, ch. 4.4.4.2, p. 85 s.

⁹⁸ Giger 2013, n 29 ad art. 253a CO.

⁹⁹ Observatoire valaisan du tourisme 2016.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

vu des faits l'art. 253a, al. 2, CO s'applique, alors location et sous-location n'ont pas le même objet. Entre le bailleur et le locataire, l'objet est à usage d'habitation, alors que, entre le locataire et le sous-locataire, l'objet est à usage de vacances. Le même logement sera donc à la fois un logement d'habitation et de vacances. Dans sa relation contractuelle avec le bailleur, le locataire peut s'appuyer sur les dispositions du droit du bail concernant la protection des locataires tandis que cette possibilité est refusée au sous-locataire vis-à-vis du locataire.

Il est impossible de considérer les droits et les devoirs du sous-locataire sans tenir compte du bail principal signé avec le bailleur. Le bailleur, qui est généralement le propriétaire de la chose louée¹⁰⁰, a d'autres droits que le locataire. Ce dernier tire ses droits et ses devoirs de son contrat de bail. Le propriétaire bailleur, lui, a le pouvoir sur la chose et peut en disposer librement dans les limites prévues par la loi (art. 641, al. 1, CC). Il peut notamment conclure un contrat de bail. Ce contrat permet au locataire d'utiliser la chose louée, et les dispositions du droit du bail figurant dans le CO (art. 253 ss.) s'appliquent. C'est ce contexte juridique qu'il faut prendre en compte pour catégoriser l'accueil de visiteurs, moyennant un loyer, dans un logement loué. L'éventuelle absence de droit réel sur le logement loué et le contrat de bail¹⁰¹ limitent les droits et les devoirs légaux du locataire. Le visiteur ne peut bénéficier, *ni plus et rien d'autre*, que de l'usage contractuel de la chose louée tel qu'il ressort du bail principal existant entre le bailleur et le locataire¹⁰². Le seul droit du locataire est le droit d'usage convenu contractuellement¹⁰³.

Le fait d'accueillir de manière répétée des visiteurs dans la chose louée pour des séjours d'une durée individuelle inférieure à trois mois¹⁰⁴ tombe-t-il dès lors sous le coup de l'art. 253a, al. 2, CO ? C'est une question d'interprétation. Tant l'art. 253a, al. 2, (champ d'application) que l'art. 262 CO sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1990 dans leur teneur actuelle. Cette réglementation date d'une époque où la numérisation et la cession temporaire et répétée de l'usage de locaux privés à des tiers par le biais de plateformes d'hébergement n'existaient pas encore ou n'en étaient qu'à leurs balbutiements. Le Tribunal fédéral n'a apparemment encore traité aucune affaire sur le sujet à l'heure actuelle.

La non-application des dispositions concernant la protection des locataires se justifie par le fait que les appartements de vacances ne couvrent pas un besoin primaire d'habitation¹⁰⁵. La question de l'existence d'un besoin de protection se pose toutefois si le bail a été conclu pour un usage d'habitation et que le sous-locataire (visiteur) utilise le logement à des fins de vacances. Considérer qu'une telle situation relève de l'art. 253a, al. 2, CO reviendrait à considérer le sous-locataire comme moins digne de protection. Sans compter qu'un visiteur signant un contrat de sous-location en raison d'une obligation professionnelle, par exemple, pourrait, lui, s'appuyer sur l'ensemble des dispositions du droit du bail. Le même logement serait ainsi, selon l'objet de la sous-location et le visiteur en question, soumis à des prescriptions différentes. On pourrait notamment imaginer qu'une première personne sous-loue le logement pour se rendre à un congrès, tandis qu'une deuxième le fait, simultanément ou à une date ultérieure, pour aller skier.

Le visiteur, qu'il soit suisse ou étranger, concluant un contrat de sous-location par le biais d'une plateforme d'hébergement a-t-il tellement besoin de protection qu'il se trouve désavantagé par le fait de devoir renoncer aux dispositions concernant la protection des locataires ? La réponse à cette question est une question d'interprétation. En effet, le visiteur en tant que sous-locataire a un statut juridique moins favorable que le locataire. Au vu de la brièveté du séjour dudit visiteur, il peut sembler justifié de ne pas lui offrir une protection aussi élevée qu'au locataire (qui habite durablement dans son logement).

¹⁰⁰ Il peut notamment s'agir d'une personne physique ou morale, comme une coopérative. Les bailleurs peuvent aussi s'être regroupés au sein d'une communauté de propriétaires.

¹⁰¹ En font partie, selon Higi (1994, n° 18 ad art. 262 CO), le but et les modalités de l'usage tels que convenus par le bailleur et le locataire.

¹⁰² Higi 1994, n° 18 ad art. 262 CO (les italiques sont de l'auteur).

¹⁰³ Higi 1994, nos 91 et 93 ad art. 253 CO.

¹⁰⁴ Selon Giger (2013, n° 27 ad art. 253a CO), le seuil légal n'est pas dépassé lorsque le logement est loué durant trois semaines cinq fois par an, avec des interruptions.

¹⁰⁵ Püntener 2016, ch. 4.4.4.2, p. 85.

Le bailleur dispose d'un droit réel sur le logement, lequel englobe notamment la conclusion d'un contrat de bail. Ce dernier est déterminant pour les droits du locataire. En fait et en droit, les considérations vont à l'encontre d'une application de l'art. 253a, al. 2, CO dans le cas d'une cession répétée, moyennant un loyer, de l'usage de locaux loués à des fins d'habitation à un sous-locataire. L'interprétation des bases légales peut toutefois aboutir à d'autres conclusions. Les nouvelles formes (en termes de fréquence et de durée) de location par des particuliers génèrent une insécurité juridique concernant les art. 253a, al. 2, et 262 CO. Il serait utile de clarifier la situation afin de dissiper les incertitudes liées à la sous-location temporaire répétée d'un logement.

6.1.3 Proposition de solution soumise à la discussion

Outre la question de l'insécurité juridique, la fragmentation du droit pose problème. Selon l'objet convenu de la location ou de la sous-location, des dispositions différentes s'appliquent. Le thème peut être abordé de différentes manières. Des mesures doivent être prises. La proposition de solution soumise ici à la discussion consiste à exclure du champ d'application de l'art. 253a, al. 2, CO la sous-location temporaire répétée de l'usage de locaux destinés à l'habitation selon le bail principal. La possibilité proposée pourrait être mise en œuvre sans nécessité d'adapter la disposition législative susmentionnée.

Le titre marginal de l'art. 253a CO est « II. Champ d'application : 1. Dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ». L'art. 1 OBLF précise ledit champ d'application en mentionnant expressément l'art. 253a, al. 1, CO. La disposition définit les objets dont l'usage est cédé avec les habitations ou locaux commerciaux. L'art. 2 OBLF mentionne les exceptions et se réfère aux art. 253, al. 2, et 253b, al. 2 et 3, CO. Il précise à quels objets loués les dispositions en matière de protection contre les loyers abusifs et les autres demandes abusives du bailleur ne s'appliquent pas en cas de location d'une habitation ou d'un local commercial. L'art. 2 définit également quelles dispositions du CO et de l'OBLF sont applicables aux logements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Du point de vue de la systématique, il existe un lien thématique entre la réglementation de l'art. 1 OBLF et celle de la norme proposée. Il ne paraît dès lors pas nécessaire d'inscrire un article séparé dans l'ordonnance. La solution proposée consiste donc à ajouter un deuxième alinéa à l'art. 1 OBLF. Ledit alinéa prévoirait qu'un logement ne peut pas être considéré comme un appartement de vacances en cas de sous-location répétée d'une durée de moins de trois mois.

6.2 Sous-location

6.2.1 Sous-location classique et sous-location temporaire répétée

Lorsque l'accord conclu entre l'hôte et le visiteur vise principalement à céder l'usage de locaux moyennant un loyer, les dispositions du droit du bail figurant dans le CO s'appliquent¹⁰⁶.

Selon la doctrine et la jurisprudence, l'art. 262 CO relatif à la sous-location s'applique lorsque le locataire souhaite céder ou cède à un tiers, moyennant un loyer, tout ou partie de l'usage de la chose louée (un logement, p. ex.)¹⁰⁷. Il est entré en vigueur dans sa teneur actuelle le 1^{er} juillet 1990 avec les autres dispositions du droit du bail. Sous le droit précédent, il était possible de prévoir, dans les contrats de bail standard, l'interdiction de la sous-location, et même de limiter contractuellement le droit à sous-louer¹⁰⁸. Avec la nouvelle réglementation, le législateur souhaitait revenir sur l'interdiction de sous-louer

¹⁰⁶ Jud/Steiger 2014, ch. 11 ss. ; Fischer 2016, p. 14.

¹⁰⁷ Spirig 2015, ch. 44 ; Nideröst 2016, ch. 23.2.7.2, p. 632 ; Bise/Planas 2017, n° 89 ss. ad art. 262 CO ; Jud/Steiger 2014, ch. 19 ; Vischer 2017, p. 488 ss. ; arrêt du Tribunal des baux du canton de Zurich MG160009-L du 9 février 2017 (cf. *Zürcher Mietrechtspraxis*, 2017, n° 2).

¹⁰⁸ ATF 81 II 346 consid. 2 p. 350

inscrite dans la plupart des contrats de bail standard, étant d'avis que cette interdiction ne prenait pas en compte les intérêts des parties au cas par cas¹⁰⁹. Or les intérêts des parties entrent en ligne de compte aussi dans le principe de base qui sous-tend la sous-location, notamment lorsque le locataire ne peut utiliser temporairement la chose louée (en raison d'un séjour à l'étranger p. ex.) et que, pour des raisons financières, il en cède l'usage à un tiers pour la durée de son absence. On peut également penser au cas où un logement est devenu trop grand en raison du décès ou du départ d'un membre de la famille¹¹⁰.

En raison de la brièveté de l'occupation du logement, les nouvelles formes d'hébergement ne correspondent plus au principe de base qui sous-tend la sous-location « classique », motivée par un séjour à l'étranger¹¹¹ ou la taille du logement¹¹², dont la durée excédera en principe 4,5 nuits. Dans le cas d'une sous-location classique, le locataire doit avoir l'intention de réutiliser plus tard, pour lui-même, la chose louée. Dans le cas contraire, il existe un motif de résiliation du bail¹¹³. En conclusion, on peut dire que la numérisation et l'utilisation accrue de plateformes d'hébergement ont changé la donne. Il est possible de distinguer la sous-location classique de la sous-location temporaire répétée de la chose louée. Un locataire peut utiliser une plateforme d'hébergement de type Airbnb, pour autant que les obligations légales relatives à la sous-location soient respectées¹¹⁴. Au vu de ce qui précède, il s'agit maintenant de déterminer dans quelle mesure la réglementation en vigueur est appropriée à cette nouvelle réalité.

6.2.2 Bases légales

6.2.2.1 Législation fédérale

La première disposition concernant la sous-location est inscrite dans le chapitre I (Dispositions générales) du titre huitième (Du bail à loyer) du CO. L'art. 262 CO règle les modalités matérielles pour ce qui concerne la relation entre le bailleur et le locataire. Cette disposition est considérée comme relativement contraignante et favorable au locataire. Aucune limitation défavorable au locataire ne peut être formulée. Les parties peuvent compléter la réglementation légale, mais sans la modifier¹¹⁵.

Il existe une autre disposition relative à la sous-location dans le chapitre III (Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux) du titre huitième du CO. L'art. 273b CO est dédié à la protection contre le congé et à la prolongation de la sous-location en tenant compte du bail principal.

L'OBLF ne contient pour sa part aucune disposition relative à la sous-location.

6.2.2.2 Contrats-cadres de baux à loyer

Principes de base

Conformément à la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale¹¹⁶ et à l'ordonnance du 31 janvier 1996 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (OCBD)¹¹⁷, les associations de bailleurs et de locataires peuvent établir en commun des dispositions types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration la fin des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux¹¹⁸. Les parties au contrat

¹⁰⁹ Conseil fédéral 1985, p. 1423.

¹¹⁰ ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63

¹¹¹ Pour des raisons financières selon l'ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63. Le motif n'est applicable que pour un séjour prolongé à l'étranger.

¹¹² Selon une extrapolation de l'Observatoire valaisan du tourisme (2016), cette période correspond au nombre moyen de nuitées des utilisateurs d'Airbnb.

¹¹³ ATF 138 III 59 consid. 2.2.2 p. 64.

¹¹⁴ Arrêt du Tribunal des baux du canton de Zurich MG160009-L du 9 février 2017 (cf. *Zürcher Mietrechtspraxis*, 2017, n° 2).

¹¹⁵ Higi 1994, n° 4 ad art. 262 CO ; Weber 2015, n° 2 ad art. 262 CO ; Bise/Planas 2017, n° 3 ad art. 262 CO.

¹¹⁶ RS 221.213.15

¹¹⁷ RS 221.213.151

¹¹⁸ Art. 1, al. 1, de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

peuvent unanimement demander que le contrat-cadre soit déclaré de force obligatoire générale¹¹⁹. À la requête unanime des parties, le Conseil fédéral peut, à certaines conditions, autoriser qu'il soit dérogé à des dispositions impératives du droit du bail¹²⁰.

Contrat-cadre romand de baux à loyer

Les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer du 12 décembre 2007 pour les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du Valais sont déclarées de force obligatoire générale dans l'arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. L'arrêté prévoit que certains articles des dispositions paritaires romandes pour habitation, notamment l'art. 8, peuvent déroger aux dispositions impératives du CO¹²¹. La disposition en question concerne la sous-location¹²². L'arrêté est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2014 et a effet jusqu'au 30 juin 2020¹²³.

Contrat-cadre de baux à loyer pour le canton de Vaud

La déclaration cantonale de force obligatoire générale prononcée le 21 mai 2014 par le Conseil d'État du canton de Vaud a été approuvée par le biais de l'arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014 relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail. L'arrêté prévoit que certains articles, notamment l'art. 22 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud peuvent déroger aux dispositions impératives du CO¹²⁴. L'objet dudit art. 22 est la sous-location¹²⁵. Dans le canton de Vaud, un contrat-cadre de baux à loyer cantonal doit donc également être respecté. L'arrêté est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2014 et a effet jusqu'au 30 juin 2020¹²⁶.

6.2.2.3 Travaux de révision

Le 13 mars 2017, le Conseil national a donné suite à l'initiative parlementaire 15.455 Egloff (« Empêcher les sous-locations abusives »). La Commission des affaires juridiques du Conseil des États a approuvé cette décision le 25 avril 2017. Le texte déposé prévoit une adaptation de l'art. 262 CO¹²⁷. Dans le cadre de l'examen préalable, le conseiller national Hans Egloff avait expliqué que son intervention n'était pas liée aux plateformes de location comme Airbnb et qu'il ne demandait pas de réglementation à ce niveau, le sujet des dites plateformes devant être abordé lors de discussions organisées par l'Office fédéral du logement (OFL)¹²⁸. À l'heure actuelle, la formulation de l'art. 262 CO révisé et le moment de l'entrée en vigueur éventuelle de la disposition légale révisée, au terme des délibérations parlementaires, ne sont pas encore connus.

6.2.2.4 Discussions sur les nouvelles plateformes de location

Des discussions ont eu lieu les 22 février et 21 juin 2017 avec les représentants des organisations intéressées de toute la Suisse. Lors de la première, deux experts juridiques ont présenté des exposés. Lors de la deuxième, les participants ont à nouveau entendu une spécialiste, puis eu la possibilité de discuter avec de hauts représentants d'Airbnb et de Gloveler. Place a également été donnée au dialogue avec les associations. Il est prévu de poursuivre les échanges sous cette forme.

¹¹⁹ Art. 4, al. 1, de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

¹²⁰ Art. 3, al. 1, de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

¹²¹ Art. 1, al. 1 et 3, de l'arrêté (FF 2014 5087).

¹²² FF 2014 5087 5091

¹²³ Art. 5 de l'arrêté (FF 2014 5087).

¹²⁴ Art. 1 et 2 de l'arrêté (FF 2014 5087).

¹²⁵ Canton de Vaud 2014, p. 3.

¹²⁶ Art. 3 de l'arrêté (FF 2014 5087).

¹²⁷ Initiative parlementaire Egloff du 18 juin 2015 ([15.455](#) « Empêcher les sous-locations abusives »).

¹²⁸ BO 2017 N 376

Les discussions ont montré que les associations de bailleurs de Suisse alémanique et du Tessin ne voient a priori pas de nécessité de réglementer, tandis que les locataires ainsi qu'une partie des associations romandes de bailleurs sont d'un avis contraire, de même que l'association HabitatDurable Suisse. L'une des solutions proposées par les représentants des locataires consisterait à élaborer un contrat-cadre de bail à loyer¹²⁹.

6.2.3 Consentement obligatoire

6.2.3.1 Réglementation

L'art. 262, al. 1, CO prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

6.2.3.2 Questions formelles

S'agissant du consentement conformément à l'art. 262, al. 1, CO, aucune disposition formelle n'est prévue¹³⁰. Le contrat-cadre romand de baux à loyer et le contrat-cadre de baux à loyer du canton de Vaud prévoient des dérogations aux dispositions impératives du droit du bail, qui, dans les deux cas, ont été approuvées par le Conseil fédéral¹³¹. L'art. 8, al. 1, des dispositions paritaires romandes pour habitation prévoit que le locataire qui veut sous-louer tout ou partie de la chose doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur¹³². L'art. 22 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud exige aussi du locataire qu'il demande le consentement écrit du bailleur pour louer tout ou partie de la chose¹³³.

Le texte de l'initiative parlementaire 15.455 Egloff (« Empêcher les sous-locations abusives ») prévoit notamment d'adapter l'art. 262, al. 1, CO. Le consentement écrit du bailleur serait désormais obligatoire pour toute sous-location, ce qui reviendrait à inscrire dans le droit fédéral une disposition du contrat-cadre romand de baux à loyer et du contrat-cadre de baux à loyer du canton de Vaud.

S'agissant de la sous-location temporaire répétée par le biais d'une plateforme d'hébergement, on peut relever que la forme écrite du consentement représente une charge administrative, tant pour le locataire que pour le bailleur.

6.2.3.3 Moment de la demande et délai de réponse

Moment de la demande

Si l'art. 262, al. 1, CO demande le consentement du bailleur, il ne règle pas la question du moment auquel le locataire doit le demander¹³⁴. L'art. 8, al. 1, des dispositions paritaires romandes pour habitation, précise, lui, que la demande doit être préalable¹³⁵. Il en va de même dans l'art. 22, al. 1, des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud¹³⁶.

S'agissant du moment pour demander le consentement conformément à l'art. 262, al. 1, CO, la doctrine n'est pas unanime. Un premier avis exige le consentement avant de signer le contrat de sous-location¹³⁷

¹²⁹ Sommaruga 2017, p. 4.

¹³⁰ Higi 1994, n° 30 ad art. 262 CO ; Weber 2015, n° 3 ad art. 262 CO ; Jud/Steiger 2014, ch. 20.

¹³¹ Cf. Conseil fédéral 2014a (contrat-cadre romand) ; Conseil fédéral 2014b (contrat-cadre du canton de Vaud).

¹³² Conseil fédéral 2014a, p. 5091 (FF 2014 5087 5091).

¹³³ Canton de Vaud 2014, p. 3.

¹³⁴ Le message du 27 mars 1985 concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme (cf. Conseil fédéral 1985, p.1442 ss.) ne fournit pas d'indications non plus.

¹³⁵ Conseil fédéral 2014a, p. 5091 (FF 2014 5087 5091).

¹³⁶ Canton de Vaud 2014, p. 3.

¹³⁷ Nideröst 2016, ch. 23.2.3.4, p. 621.

tandis qu'un autre admet la possibilité de demander ultérieurement le consentement du bailleur¹³⁸. Ce dernier n'est pas une condition pour que le contrat de sous-location prenne effet¹³⁹.

Délai de réponse

L'art. 262, al. 1, CO ne comprend aucune indication quant au délai dans lequel le bailleur doit répondre à la demande de consentement pour une sous-location. Si rien n'a été prévu dans le contrat de bail, le délai d'usage en matière de location de logement, de deux semaines au moins, sera applicable. Dans la pratique, il convient de tenir compte des circonstances relatives au cas concret¹⁴⁰. Le bailleur doit disposer d'un délai suffisant pour pouvoir examiner le contrat de sous-location. La formulation concrète de ce dernier a un impact sur le délai à accorder¹⁴¹. L'art. 8, al. 2, des dispositions paritaires romandes pour habitation¹⁴² et l'art. 22, al. 4, des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud¹⁴³ prévoient tous deux un délai de 30 jours dès réception de la demande.

Sachant que le locataire qui propose tout ou partie de la chose louée sur une plateforme d'hébergement doit réagir à la demande d'un visiteur et que le délai pour répondre à une demande d'hébergement s'élève à 24 heures maximum chez Airbnb¹⁴⁴, le locataire devrait déposer sa demande avant de publier une annonce sur une plateforme pour pouvoir répondre à la demande d'un visiteur¹⁴⁵.

6.2.3.4 Objet du consentement

Consentement obligatoire pour chaque sous-location ?

Selon une interprétation linguistico-grammaticale de l'art. 262 CO, le consentement du bailleur doit être accordé pour chaque sous-location. Dans la doctrine, certains auteurs limitent le consentement au rapport de sous-location concret, le locataire devant fournir au bailleur le nom des parties au contrat et la chose louée (partie du logement concernée)¹⁴⁶. Lorsque la demande de sous-location résulte du départ d'un membre de la famille et d'un logement devenu trop grand, il ne devrait pas être difficile de remplir les exigences précitées. Par contre, dans le cas d'une sous-location répétée par le biais d'une plateforme d'hébergement, demander le consentement pour chaque sous-location représenterait une charge administrative tant pour le locataire que pour le bailleur. Le locataire devrait en effet à chaque fois soumettre une demande au bailleur, et celui-ci aurait au moins deux semaines pour se prononcer. Dans ce cas, on ne peut pas exclure que cette charge administrative génère un risque accru de contournement de la législation. Comme les demandes d'hébergement nécessitent une réponse dans un délai très court et que, parallèlement, le bailleur doit disposer d'un délai approprié pour examiner la demande de consentement, il n'est pas possible de communiquer le nom du sous-locataire au moment de la demande de consentement puisque le locataire ne disposera de l'information correspondante qu'à la réception d'une demande de réservation.

Au vu de ce qui précède, la doctrine considère comme pertinent de pouvoir demander un consentement général s'agissant de la personne qui sera sous-locataire. Jud et Steiger soulignent que les principaux éléments du contrat de sous-location, tels le loyer, la partie du logement concernée, le type de visiteurs, la durée de la sous-location, le nombre de visiteurs et, le cas échéant, les autres prestations prévues, doivent être clairement précisés. Le consentement du bailleur doit englober les principaux éléments¹⁴⁷. Le droit en vigueur permet d'ores et déjà au bailleur et au locataire, en vertu de la liberté contractuelle, de convenir d'un consentement général, lequel peut même être, selon les circonstances, sans

¹³⁸ Weber 2015, n° 3 ad art. 262 CO ; Higi 1994, n° 34 ad art. 262 CO, lequel considère le consentement a posteriori comme une exception.

¹³⁹ Higi 1994, n° 16 ad art. 262 CO ; Nideröst 2016, ch. 23.2.3.7, p. 622 ; Bise/Planas 2017, n° 24 ad art. 262 CO.

¹⁴⁰ SVIT 2008, n° 13 ad art. 262 CO ; Higi 1994, art. 262 CO n° 30, lequel se fonde sur l'horizon temporel dont a besoin un partenaire contractuel raisonnable et correct.

¹⁴¹ Nideröst 2016, ch. 23.2.3.5, p. 621.

¹⁴² FF 2014 5087, ici 5091

¹⁴³ Canton de Vaud 2014.

¹⁴⁴ « De combien de temps dispose un hôte pour répondre à ma demande de réservation ? », disponible à l'adresse suivante : <https://www.airbnb.ch/help/article/75/how-much-time-does-a-host-have-to-respond-to-my-reservation-request>.

¹⁴⁵ Spirig 2015, ch. 47.

¹⁴⁶ Higi 1994, n° 32 ad art. 262 CO.

¹⁴⁷ Jud/Steiger 2014, ch. 21.

restrictions¹⁴⁸. Dans le cadre de l'utilisation de plateformes d'hébergement, la mise en œuvre du consentement général reviendrait pour le locataire à déposer une seule demande globale. Selon Jud et Steiger, la demande devrait englober les éléments du contrat nécessaires comme le loyer, le type de visiteurs et les éventuelles prestations supplémentaires. Le locataire devrait en outre indiquer à quelle fréquence il entend utiliser la plateforme d'hébergement et la fréquence des séjours. Jud et Steiger proposent en outre que, dans l'idéal, le locataire transmette au bailleur le lien vers l'annonce publiée¹⁴⁹. Ainsi, le bailleur disposerait à temps des informations lui permettant de prendre une décision quant au consentement.

Quid de la portée de la sous-location ?

Le locataire et le bailleur peuvent déjà convenir d'un consentement général dans le cas d'une sous-location classique. Pour les nouvelles formes de location fondées sur l'utilisation répétée d'une plateforme d'hébergement, soumettre une demande unique pour plusieurs sous-locations temporaires peut simplifier les choses tant pour le locataire que pour le bailleur. Cela pourrait inciter le locataire à solliciter le consentement du bailleur et dans le même temps épargner à ce dernier d'avoir à rechercher, sur les plateformes d'hébergement, les logements qu'il loue.

Il n'existe aucune donnée fiable concernant la proportion de logements en sous-location proposés sur les plateformes d'hébergement. Actuellement, celles-ci ne demandent pas à l'hôte s'il est propriétaire ou locataire des locaux. Les données 2015 relatives au statut d'occupation des logements de l'Office fédéral de la statistique (OFS) montrent qu'en Suisse, 56,2 % des habitants sont locataires ou sous-locataires, 2,8 % coopérateurs, 26,5 % propriétaires d'une maison et 11,9 % propriétaires d'un logement ou propriétaires par étage¹⁵⁰. La proportion entre propriétaires et locataires connaît des différences cantonales et régionales¹⁵¹. Quant au nombre d'objets loués par Airbnb en Suisse, il était passé de 6033 fin octobre 2014 à 18 494 fin juin 2016, pour un total de lits de 20 841 fin octobre 2014 et de 48 198 fin juin 2016¹⁵². En juin 2017, 29 595 objets pour un total de 80 227 lits faisaient l'objet d'une annonce¹⁵³. En juin 2016, 62,2 % des offres étaient le fait d'un hôte ne louant qu'un objet sur la plateforme en question¹⁵⁴, une proportion qui a baissé à 56,83 % une année plus tard¹⁵⁵. Donc, d'une part, les données de l'OFS permettent de conclure que la Suisse compte une majorité de locataires, et, d'autre part, les chiffres de l'Observatoire valaisan du tourisme concernant Airbnb révèlent une utilisation croissante d'Airbnb. Dans ce contexte de généralisation des nouvelles formes de location, la question de l'assise juridique de la sous-location gagne toujours plus en importance. Il serait notamment souhaitable d'inscrire expressément la possibilité d'un consentement général dans les bases légales. La possibilité existe déjà, et elle est compatible avec le droit en vigueur. Cette mesure permettrait de tenir compte des dernières évolutions liées à la numérisation, mais aussi de renforcer la sécurité juridique et la transparence.

Ancrage du consentement général dans la réglementation

Objet de la réglementation

Conformément à la procédure proposée, il s'agit de trouver une formulation applicable à la sous-location temporaire répétée d'un logement. Le locataire doit avoir la possibilité d'obtenir le consentement pour plusieurs sous-locations avec une seule demande. Celle-ci doit comprendre tous les éléments déterminants de la sous-location, à l'exception de l'identité du visiteur. Parmi ces éléments, on peut citer le loyer pour la cession d'usage, les parties du logement comprises dans la sous-location (une chambre,

¹⁴⁸ SVIT 2008, n° 1 ss. ad art. 262 CO ; Higi 1994, n° 33 ad art. 262 CO ; Jud/Steiger 2014, ch. 23 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_199/2007 du 17 décembre 2007 consid. 4.3.1.

¹⁴⁹ Jud/Steiger 2014, ch. 22.

¹⁵⁰ OFS 2017a.

¹⁵¹ OFS 2017b.

¹⁵² Observatoire valaisan du tourisme 2016. La diapositive 3 précise qu'il s'agit de valeurs minimales, la méthode appliquée recensant entre 75 et 85 % env. de l'offre Airbnb.

¹⁵³ Observatoire valaisan du tourisme 2017, diapositive 2.

¹⁵⁴ Observatoire valaisan du tourisme 2016, diapositive 30.

¹⁵⁵ Observatoire valaisan du tourisme 2017, diapositive 14.

plusieurs chambres, le logement entier), une indication approximative quant à la durée du séjour (jours, week-ends, plusieurs semaines, plusieurs mois) et au nombre de visiteurs (personne seule, couples, familles), la fréquence d'utilisation de la/des plateforme(s) d'hébergement et des séjours, ainsi que les éventuelles autres prestations liées à l'usage de la chose louée (service de blanchisserie, p. ex.). Le bailleur devrait être informé de l'existence de l'annonce après sa publication. La disposition ne prévoirait aucune déclaration obligatoire telle une obligation de communiquer ultérieurement l'identité des visiteurs.

L'art. 262, al. 1, CO ne lie pas le consentement au respect d'une forme spécifique. Sur ce point, la réglementation proposée ne prévoit aucun durcissement. Pour des raisons de preuve, il est conseillé, pour le bailleur comme pour le locataire, d'opter pour la forme écrite. Les nouvelles formes de location par le biais de plateformes d'hébergement font que le locataire ne peut respecter les exigences de son contrat de bail et du droit du bail ainsi que celles de la plateforme que s'il demande le consentement avant de publier l'annonce et de conclure un contrat de sous-location. Dans le cas contraire, il devrait, le cas échéant, assumer les conséquences juridiques liées à un refus justifié du consentement par le bailleur.

En donnant son consentement général, le bailleur autorise une ingérence dans ses droits sur la chose louée, car dans le cas d'une sous-location classique, il connaîtra généralement l'identité du sous-locataire. Il en va autrement dans le cas d'un consentement général, que celui-ci s'applique à une sous-location répétée de la chose ou non. Pour compenser cette ingérence, on pourrait limiter le consentement général à une certaine période. Contrairement à une autre limitation (p. ex. du nombre de nuitées ou de personnes), une limitation temporelle a l'avantage d'être contrôlable. À l'échéance prévue, le locataire pourra soumettre une nouvelle demande de consentement général. Selon la doctrine, le consentement à la sous-location peut déployer ses effets pendant toute la durée du bail principal. Il peut s'avérer nécessaire de demander un nouveau consentement si les conditions de la sous-location évoluent fortement par rapport à celles du bail principal¹⁵⁶. Si le locataire prévoit de sous-louer son logement de manière temporaire et répétée par le biais d'une plateforme d'hébergement, il n'est généralement pas en mesure, au moment de la demande de consentement, de fournir des indications quant à l'identité du sous-locataire. Par rapport à une sous-location classique, le bailleur reçoit moins d'informations tout en donnant un consentement élargi. Le consentement est toutefois aussi élargi lorsque le bailleur et le locataire conviennent d'un consentement général pour une ou plusieurs sous-locations classiques. Dans ce contexte, il semble justifié, dans le cas d'une demande de consentement pour une sous-location temporaire répétée, de limiter ledit consentement dans le temps, par exemple à deux ans.

En vertu de la liberté contractuelle, les parties restent libres de convenir d'un consentement séparé pour chaque sous-location ou de définir que le locataire doit fournir a posteriori l'identité de son sous-locataire. La disposition proposée serait en effet formulée de manière potestative, c'est-à-dire que les parties pourraient, mais ne devraient pas convenir d'un consentement général. Si celui-ci est refusé par le bailleur, le locataire devrait lui transmettre une demande de consentement pour chaque sous-location, que le bailleur examinerait. La réglementation du consentement général dans l'OBLF ne fonderait aucun droit en faveur du locataire.

Niveau normatif

Pour déterminer le niveau normatif de la nouvelle réglementation, il convient d'en évaluer l'importance conformément à l'art. 164, al. 1, de la Constitution (Cst.)¹⁵⁷. La réglementation proposée vise à codifier un droit découlant de la liberté contractuelle ; le consentement général est ancré dans le droit en vigueur. Le champ d'application matériel de la disposition proposée est la sous-location répétée d'un logement

¹⁵⁶ Nideröst 2016, ch. 23.2.3.8, p. 622.

¹⁵⁷ RS 101

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

(par le biais d'une plateforme d'hébergement). Elle ne fonde aucun nouveau droit ou devoir pour les parties. Au vu de ce qui précède, il semble suffisant d'adapter l'ordonnance.

Cette dernière, l'OBLF, ne comprend aucune disposition relative à la sous-location. Comme il s'agit d'une thématique à part entière et que chaque article ne doit contenir qu'une seule norme, il conviendrait d'inscrire un nouvel article dans l'ordonnance.

6.2.4 Motifs légaux du refus du consentement

Refus de communiquer les conditions de la sous-location

Conformément à l'art. 262, al. 2, let. a, CO, le bailleur peut refuser de donner son consentement à la sous-location de tout ou partie de la chose si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location. Le locataire doit communiquer à son bailleur toutes les clauses importantes du contrat de sous-location, ce qui inclut, dans une sous-location classique, le loyer, l'identité du sous-locataire, le but de l'usage, la durée de la sous-location et les pièces sous-louées¹⁵⁸.

Cette communication ne devrait pas poser de problèmes majeurs au locataire s'agissant de la sous-location classique. Par contre, s'il publie une annonce sur une plateforme d'hébergement, il ne connaîtra l'identité du visiteur qu'une fois que la demande de réservation aura été faite et acceptée. Or, entre, d'une part, le délai de réponse fixé par la plateforme et, d'autre part, le délai dont doit disposer le bailleur pour décider s'il entend donner son consentement à la sous-location, un locataire qui fait les choses en bonne et due forme ne sera pas en mesure de communiquer l'identité du sous-locataire au bailleur au moment où il demande son consentement. Il ne s'agit pas en règle générale d'une opposition volontaire à la communication. Le problème est le même, que le locataire demande un consentement général à la sous-location ou qu'il demande ce consentement de manière isolée ou à intervalles irréguliers.

Les informations requises par le bailleur ne seront vraisemblablement pas les mêmes selon qu'il s'agit d'une sous-location classique ou d'une sous-location sous ses nouvelles formes. Il n'est généralement pas possible dans le second cas de communiquer l'identité du visiteur. Même si le bailleur et le locataire ont inscrit un consentement général à la sous-location classique dans le contrat de bail au moment de sa conclusion, le locataire ne pourra pas indiquer avec qui il conclura un contrat de sous-location. La demande de consentement en vue d'une sous-location temporaire répétée devra donc faire état notamment du type de sous-locataire. Elle devra également contenir des indications relatives à l'inscription à des plateformes en ligne, mais aussi à la fréquence des sous-locations et aux fluctuations de visiteurs.

Pour tenir compte des nouvelles formes de sous-location par des particuliers, on pourrait interpréter l'art. 262, al. 2, let. a, CO dans le sens où le bailleur ne saurait refuser son consentement à la sous-location au motif d'un refus de communiquer du locataire si ce dernier, lorsqu'il fait sa demande de consentement, indique quel type de sous-location il entend faire et fournit toutes les informations y afférant. Il ne serait dès lors pas nécessaire d'adapter l'art. 262, al. 2, let. a, CO, ni l'OBLF.

Le texte de l'initiative parlementaire 15.455 Egloff¹⁵⁹ se réfère à la sous-location classique et non à celle résultant de l'utilisation répétée d'une plateforme d'hébergement. L'entrée en vigueur de la modification et du complément proposés¹⁶⁰ entraînerait des répercussions indirectes sur la sous-location temporaire répétée. Le nouvel al. 2 indique les éléments que devrait contenir la demande de sous-location, soit notamment le nom du sous-locataire selon la let. a. Le nouvel al. 3, qui énonce les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, mentionne à la let. a le refus du locataire de communiquer au bailleur les conditions visées à l'al. 2. Or, en cas de sous-location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme, le locataire ne sera pas en mesure de fournir l'identité du sous-locataire au moment

¹⁵⁸ Weber 2015, n° 6 ad art. 262 CO ; Nideröst 2016, ch. 23.2.3.1.1, p. 617 ; Higi 1994, n° 40 ad art. 262 CO ; SVIT 2008, n° 16 ad art. 262 CO ; Bise/Planas 2017, n° 34 ad art. 262 CO.

¹⁵⁹ Initiative parlementaire Egloff du 18 juin 2015 ([15.455](#) « Empêcher les sous-locations abusives »).

¹⁶⁰ La teneur définitive n'est pas encore connue.

où il fait sa demande au bailleur. Si l'on modifie, pour la sous-location classique, les exigences relatives à la demande de sous-location et l'interprétation des motifs légaux de refus du consentement, cette modification ne devrait pas concerner la sous-location temporaire répétée. Il conviendrait de veiller au lien matériel avec la réglementation du consentement général. À l'heure actuelle, le motif du refus de consentement considéré pourrait figurer dans un nouvel alinéa de l'OBLF. Les autres motifs de refus devraient figurer aussi dans cette disposition pour des raisons de sécurité du droit.

Conditions abusives

Conformément à l'art. 262, al. 2, let. b, CO, le bailleur peut refuser son consentement si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives. Il importe, pour vérifier si ce motif de refus peut être invoqué, de comparer les prestations du bailleur et celles fournies en retour par le locataire, d'une part, avec les prestations du locataire et celles fournies en retour par le sous-locataire, d'autre part. Si les prestations et leur contrepartie sont équivalentes dans les deux cas, les conditions ne peuvent être considérées comme abusives¹⁶¹ et ce motif de refus ne saurait être invoqué. Il peut être admis que les conditions de la sous-location sont abusives lorsque le sous-locataire est considérablement désavantagé financièrement ou matériellement par rapport au locataire du fait du contrat qu'il a conclu avec ce dernier et que les prestations particulières fournies par le locataire ne justifient pas cet écart¹⁶².

Le montant du loyer fixé au sous-locataire est un élément important à prendre en compte lorsqu'il s'agit de vérifier si les conditions de la sous-location sont abusives¹⁶³. Cet examen ne se fonde pas sur les art. 269 ss. CO relatifs à la protection contre les loyers abusifs et les autres créances abusives du bailleur en rapport avec les baux d'habitations et de locaux commerciaux¹⁶⁴.

Le caractère approprié de ce loyer, et donc du supplément demandé pour la sous-location, se détermine en fonction des circonstances du cas concret. Le locataire peut demander un dédommagement pour les prestations supplémentaires¹⁶⁵ qu'il fournit¹⁶⁶, par exemple pour le mobilier ou pour les travaux de rénovation effectués¹⁶⁷, ou encore pour les charges ou le nettoyage¹⁶⁸. Un loyer plus élevé que celui fixé dans le contrat de bail principal peut aussi résulter de prestations telles que le petit-déjeuner ou la fourniture de linge de lit¹⁶⁹. En sous-louant la chose, le locataire prend à sa charge divers risques pour lesquels il doit être indemnisé¹⁷⁰. Il se peut qu'il ait investi dans la chose louée et qu'il fournisse des prestations accessoires¹⁷¹. Pour jauger les prestations fournies, il faut par exemple prendre en compte le fait que le locataire d'une chambre meublée fournit moins de prestations à son sous-locataire que celui qui a amené lui-même des meubles dans son logement.

Le Tribunal fédéral a qualifié de manifestement abusif un loyer dû pour la sous-location dépassant de 30 % à 40 % le loyer principal¹⁷². D'aucuns considèrent qu'il est légal de tirer un gain de 3 % ou de 100 CHF par mois au maximum de la sous-location¹⁷³. Le Tribunal fédéral n'a pas contesté la décision d'une instance cantonale qui avait admis une hausse de 20 % par rapport au loyer principal¹⁷⁴. Lorsque le locataire sous-loue une partie de son logement, on établit un ratio entre le nombre de pièces dont le

¹⁶¹ Arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1.

¹⁶² Higi 1994, n° 3 ad art. 262 CO.

¹⁶³ Le paiement d'arrhes ou la modification des modalités de l'usage peuvent aussi constituer des conditions abusives (cf. Nideröst 2016, ch. 23.2.3.1.2, p. 617 ; Higi 1994, n° 42 ad art. 262 CO).

¹⁶⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1 ; Nideröst 2016, ch. 23.2.3.1.2, p. 618 ; Higi 1994, n° 43 ad art. 262 CO ; d'un autre avis : Weber 2015, n° 7 ad art. 262 CO.

¹⁶⁵ Selon Higi (1994, n° 43 ad art. 262 CO), un loyer plus élevé que celui convenu dans le contrat de bail principal peut être justifié lorsque le locataire a fourni des prestations significatives ayant une valeur marchande.

¹⁶⁶ Bise/Planas 2017, n° 40 ad art. 262 CO ; en ce sens également : arrêts du Tribunal fédéral 4A_211/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2 et 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 6.

¹⁶⁷ Nideröst 2016, ch. 23.2.3.1.2, p. 618.

¹⁶⁸ Spirig 2015, ch. 22.

¹⁶⁹ Nideröst 2016, ch. 23.2.7.3, p. 633.

¹⁷⁰ Dans ce contexte est évoqué le risque que le sous-locataire use excessivement la chose louée ou qu'il ne s'acquitte pas de son loyer. Cf. à ce sujet SVIT 2008, n° 17 art. 262 CO.

¹⁷¹ SVIT 2008, n° 17 ad art. 262 CO.

¹⁷² ATF 119 II 353 consid. 6f p. 361 ; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2 (caractère abusif d'un loyer dû pour la sous-location supérieur de 81 % au loyer convenu dans le contrat de bail principal).

¹⁷³ SVIT 2008, n° 17 ad art. 262 CO, avec une référence à P. Heinrich, *Die Untermiete*, thèse, Université de Zurich, 1999, p. 108 ss. En ce sens également : Jud/Steiger 2014, ch. 32 et 83, pour qui le gain peut atteindre 3 % du loyer principal.

¹⁷⁴ ATF 119 II 353 consid. 5c p. 357 s.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

locataire et le sous-locataire ont respectivement l'usage et le nombre total de pièces, tout en tenant compte du fait que certaines pièces, comme la cuisine, sont utilisées communément. On peut déroger à cette règle lorsqu'il existe de grandes différences entre les surfaces des pièces¹⁷⁵.

Les principes élaborés pour la sous-location classique peuvent être appliqués à la sous-location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement. Il n'est donc pas nécessaire d'adapter l'art. 262, al. 2, let. b, CO.

Inconvénients majeurs pour le bailleur

Aux termes de l'art. 262, al. 2, let. c, CO, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location si elle présente pour lui des inconvénients majeurs, dont principalement l'usage plus intensif ou plus préjudiciable de la chose¹⁷⁶. Les inconvénients doivent objectivement avoir une certaine ampleur, c'est-à-dire avoir des répercussions sur l'usage correspondant au contrat de bail principal ou sur les intérêts légitimes du bailleur¹⁷⁷. On peut considérer qu'il y a un inconvénient majeur lorsque le sous-locataire utilise la chose louée à d'autres fins¹⁷⁸ ou, selon une autre opinion, à des fins considérablement divergentes¹⁷⁹ de ce qui a été convenu par contrat entre le locataire et le bailleur. Le dépassement du nombre maximal de personnes fixé dans le contrat de bail peut amener à conclure objectivement qu'il y a une suroccupation du logement ou qu'il en résulte d'autres inconvénients majeurs pour le bailleur en raison de cet usage plus intensif¹⁸⁰. Lorsqu'il s'agit de déterminer si l'art. 262, al. 2, let. c, CO est applicable à la situation concrète, il faut aussi prendre en compte le type d'objet immobilier¹⁸¹.

Selon les circonstances, la régularité de la sous-location à des visiteurs peut constituer un inconvénient majeur, par exemple lorsque le seul locataire d'un logement en sous-loue toutes les pièces à plusieurs visiteurs chaque week-end¹⁸².

La sous-location temporaire répétée s'inscrit, comme la sous-location classique, dans le champ d'application de l'art. 262, al. 2, let. c, CO. Il convient d'examiner au cas par cas si le bailleur peut invoquer le motif de refus du consentement qui y figure. Le libellé de la loi ne s'oppose en rien à cet examen pour la sous-location temporaire répétée. Il n'est donc nullement nécessaire d'adapter ces règles légales.

Concrétisation des inconvénients majeurs pour le bailleur au niveau de l'ordonnance

En principe, les motifs de refus du consentement énumérés dans l'art. 262, al. 2, CO en vigueur peuvent s'appliquer à la sous-location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement. Cela dit, l'utilisation d'une telle plateforme peut occasionner des nuisances touchant le bailleur directement, ou indirectement par les dérangements que peuvent subir d'autres locataires, qui constituent un inconvénient majeur au sens de l'art. 262, al. 2, let. c, CO.

Les circonstances du cas concret sont déterminantes. La simple publication de photos du bâtiment dans lequel le logement se trouve peut déjà susciter des interrogations. Il se peut aussi que le standing du bien immobilier ne permette pas une forte fréquentation par des sous-locataires. Des touristes ne connaissant pas les usages locaux et marchant par exemple de nuit sur le parquet avec certains types de chaussures alors que l'immeuble est mal isolé contre le bruit peuvent occasionner des nuisances sonores non négligeables. Alors qu'entre locataires, ce type de problème se réglerait par la simple prise en compte des besoins de l'autre, il n'est guère possible d'en demander autant pour des sous-locations de courte durée. Autre exemple : certaines portes d'entrée sont protégées par un digicode. Qu'il s'agisse de sous-location classique ou de sous-location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme, la question du nombre de personnes à qui ce code peut raisonnablement être confié peut légitimement

¹⁷⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1.

¹⁷⁶ Weber 2015, n° 8 ad art. 262 CO ; Spirig 2015, ch. 32.

¹⁷⁷ Weber 2015, n° 8 ad art. 262 CO.

¹⁷⁸ Higi 1994, n° 46 ad art. 262 CO.

¹⁷⁹ Nideröst 2016, ch. 23.2.3.1.3, p. 619 ; Blumer 2012, n° 594 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 4.3.

¹⁸⁰ Spirig 2015, ch. 35.

¹⁸¹ Jud/Steiger 2014, ch. 46.

¹⁸² Spirig 2015, ch. 52.

se poser. Alors qu'on rend les clés une fois un séjour terminé, on peut très bien conserver un code plus longtemps. La modification fréquente du code d'accès peut entraîner un travail disproportionné pour le bailleur et affaiblir la protection de tous les locataires contre le cambriolage. Le problème est le même pour certaines clés dont on peut aisément faire un double par des moyens légaux ou illégaux. Selon le type de bien immobilier et selon les locataires, la non-connaissance des sous-locataires peut être un inconvénient. Certains bailleurs ne louent qu'à un type précis de personnes, par exemple à des non-fumeurs ou à des gens très allergiques. Sans vouloir procéder à une appréciation juridique de baux de ce genre, il convient de relever que certains visiteurs ou sous-locataires ne correspondront peut-être pas au profil souhaité.

Proposition est par conséquent faite de régler dans l'OBLF, par le biais d'une concrétisation des inconvénients majeurs pouvant être invoqués par le bailleur pour refuser son consentement (art. 262, al. 2, let. c, CO), l'utilisation d'une plateforme d'hébergement et les conséquences négatives qu'elle peut susciter.

Demande de consentement général et motifs légaux de refus

Le droit en vigueur autorise déjà le bailleur et le locataire, dans le cadre de leur liberté de contracter, à s'entendre dans le contrat de bail sur un consentement général à la sous-location¹⁸³. Il est prévu que cette possibilité, rapportée à la sous-location temporaire limitée, figure expressément dans l'OBLF. Selon les circonstances, il peut y avoir une différence pour le bailleur entre le fait qu'une pièce soit sous-louée à relativement long terme à un étudiant ou qu'elle soit sous-louée de manière répétée à différents visiteurs. Le type de consentement (ciblé ou général) peut se répercuter sur la manière dont sont appliqués les motifs de refus du consentement, ce dont il faudra tenir compte dans l'interprétation. La réglementation proposée prévoit une limitation temporelle du consentement général. Au vu des réflexions qui précèdent, l'inscription dans l'ordonnance du consentement général en rapport avec les nouvelles formes de sous-location par des particuliers ne requiert aucune adaptation de la formulation des motifs de refus du consentement en vigueur.

Nécessité de nouveaux motifs légaux de refus du consentement ?

L'initiative parlementaire 15.455 Egloff (« Empêcher les sous-locations abusives ») propose la création de nouveaux motifs de refus du consentement à double égard. L'interprétation littérale de la phrase introductive de l'art. 262, al. 2, CO en vigueur (« Le bailleur ne peut refuser son consentement que : ») indique clairement qu'aucun autre motif de refus du consentement n'est possible. Par contre, dans la version de l'initiative, la phrase introductive de la disposition correspondante (« Le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants : ») pourrait, en fonction de l'interprétation donnée, laisser entendre que l'énumération est exemplative. Par ailleurs, le texte de l'initiative donne la possibilité au bailleur de refuser son consentement lorsque la durée prévue pour la sous-location dépasse deux ans. Puisque l'initiative ne porte pas sur les plateformes de réservation de type Airbnb, il n'est pas nécessaire d'en apprécier les effets potentiels dans le cadre du présent examen.

6.2.5 Responsabilité

6.2.5.1 Prétentions du bailleur

Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal (art. 262, al. 3, CO). Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger¹⁸⁴. La responsabilité du locataire est engagée en cas de dommages consécutifs à une utilisation non conforme de la chose et à toute violation du contrat de bail¹⁸⁵. Le locataire est

¹⁸³ SVIT 2008, n° 1 s. ad art. 262 CO ; Higi 1994, n° 33 ad art. 262 CO ; Jud/Steiger 2014, ch. 23 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_199/2007 du 17 décembre 2007 consid. 4.3.1.

¹⁸⁴ Cf. également ATF 123 III 124 consid. 3a p. 127 ; 120 II 112 consid. 3b/cc/bbb p. 116 ; 117 II 65 consid. 2b p. 67 s.

¹⁸⁵ ATF 117 II 65 consid. 2b p. 67

responsable à l'égard du bailleur du comportement du sous-locataire, en application par analogie de la responsabilité pour des auxiliaires (art. 101 CO)¹⁸⁶. Il ne peut se libérer de cette responsabilité en invoquant ne pas avoir commis de faute. Il doit pouvoir prouver qu'on n'aurait pu lui imputer aucune faute s'il avait été dans la même situation que le sous-locataire¹⁸⁷.

Les pièces sous-louées de manière répétée à des voyageurs pendant une certaine durée peuvent subir une usure supérieure à la moyenne¹⁸⁸, ce qui peut avoir des conséquences à la fin du bail principal, puisque l'art. 267, al. 1, CO dispose que le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Tel est le principe appliqué par la jurisprudence¹⁸⁹. Le loyer couvre une certaine usure de la chose pendant la durée du bail. Le locataire ne doit pas s'acquitter de frais supplémentaires s'il a usé de la chose conformément au contrat¹⁹⁰. En cas d'usure supérieure à la moyenne, il a une obligation d'indemniser le bailleur dans les proportions de l'usure constatée. Il doit supporter les frais découlant d'un usage de la chose contraire au contrat ou dépourvu de soin. Sa responsabilité s'étend au comportement de tiers qu'il a autorisés à utiliser la chose¹⁹¹. Il est prévisible que la question de l'usure prendra une importance accrue, un cas de figure qui se présente aussi pour un propriétaire qui loue un logement temporairement et de manière répétée par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement.

6.2.5.2 Prétentions du locataire

Le locataire et le sous-locataire sont liés par contrat concernant la cession de l'usage moyennant un loyer. En cas de dommage causé par le sous-locataire, il s'agira donc de vérifier dans quelle mesure l'accord entre les parties et les dispositions du droit du bail peuvent permettre au locataire de ne pas avoir à supporter les dommages. Rappelons que le locataire assume la responsabilité du comportement du sous-locataire vis-à-vis du bailleur. L'art. 257e CO autorise le bailleur à demander des sûretés au locataire lorsque le bail commence à courir, soit avant qu'un éventuel dommage se produise ; le locataire peut en faire de même avec le sous-locataire. Il n'est donc pas juridiquement exclu que le sous-locataire ait à répondre d'une usure de la chose supérieure à la moyenne, mais cela serait difficile à imposer en pratique. En cas de responsabilité éventuelle du sous-locataire, il faudra examiner si ce dernier a conclu une assurance responsabilité civile, si elle couvre le dommage et si oui, dans quelle mesure.

6.2.5.3 Prétentions du sous-locataire

Le sous-locataire peut subir un dommage causé par des vices de construction ou un défaut d'entretien du bâtiment. Il pourra alors faire valoir des prétentions envers le bailleur au titre de la responsabilité pour des bâtiments et autres ouvrages (art. 58 CO)¹⁹². Par ailleurs, comme il a conclu un contrat de sous-location avec le locataire, on pourra vérifier s'il en découle des prétentions. Si la chose présente un défaut, le sous-locataire pourra faire valoir les droits correspondants auprès du locataire (art. 258 ss. CO). Le locataire serait alors considéré comme un auxiliaire du bailleur¹⁹³.

6.2.5.4 Plateformes d'hébergement et responsabilité

Responsabilité découlant des bases légales

Les plateformes de type Airbnb, Wimdu, 9flats et Gloveler mettent en relation l'offre et la demande. Cette mise en relation peut donner lieu à un contrat entre un hôte et un visiteur. Que l'hôte soit

¹⁸⁶ Nideröst 2016, ch. 23.2.6.2, p. 631 ; SVIT 2008, n° 34 ad art. 262 CO ; Spirig 2015, ch. 29 ; ATF 117 II 65 consid. 2b p. 67.

¹⁸⁷ ATF 117 II 65 consid. 2b p. 67 ; 113 II 424 consid. 1b p. 426

¹⁸⁸ Les valises des visiteurs peuvent p. ex. faire des rayures sur le parquet.

¹⁸⁹ Arrêts du Tribunal fédéral 4A_390/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4 et 4A_81/2013 du 16 juillet 2013 consid. 6.2.2.

¹⁹⁰ Weber 2015, n° 4 ad art. 262 CO.

¹⁹¹ Weber 2015, n° 4 ad art. 262 CO ; cf. également Roncoroni 2016, ch. 31.7.1, p. 876 s.

¹⁹² Nideröst 2016, ch. 23.2.5.5, p. 630 s.

¹⁹³ Nideröst 2016, ch. 23.2.5.5, p. 630 s.

propriétaire ou locataire du logement qu'il propose, dans quelle mesure ces plateformes peuvent-elles être impliquées en matière de responsabilité ? Quelle protection offrent-elles en cas de dommage ?

Le 14 décembre 2016, le conseiller national Carlo Sommaruga a déposé l'interpellation « Airbnb and Co. Règles en matière de responsabilité. Règles des plateformes internet ou lois suisses ? » (16.4001). Il souligne que les règles d'autres ordres juridiques entrent en jeu, dans la mesure où le siège de ces plateformes ne se trouve pas en Suisse et que le visiteur peut très bien ne pas avoir son domicile en Suisse. Il pose la question du rapport entre les lois suisses et les règles des plateformes (conditions générales, p. ex.). Dans sa réponse du 1^{er} février 2017, le Conseil fédéral, renvoyant notamment aux dispositions de la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP)¹⁹⁴ et à celles de la Convention de Lugano du 30 octobre 2007¹⁹⁵, a considéré qu'il n'est pas nécessaire d'introduire de nouvelles dispositions sur la responsabilité. Il a aussi jugé les dispositions du droit du bail suffisantes. Le Conseil national a reporté la discussion le 17 mars 2017¹⁹⁶.

Possibilités offertes par une sélection de plateformes

Airbnb

L'hôte peut ajouter une caution dans l'annonce de son logement avant qu'une réservation ait lieu. Il peut effectuer une demande de retenue sur caution dans les 14 jours qui suivent la date de départ du visiteur ou avant l'entrée dans les lieux d'un nouveau visiteur, si celle-ci a lieu avant ce délai. Airbnb sert d'intermédiaire entre le visiteur et l'hôte lorsque ce dernier demande de l'argent au premier pour réparer les dommages¹⁹⁷. Les conditions de service indiquent qu'aucune caution ne peut être demandée en dehors de la plateforme ou après confirmation de la réservation. Elles mentionnent aussi que toute annonce publiée, la réservation d'un hébergement ou le séjour d'un visiteur doivent être conformes à toutes les lois applicables¹⁹⁸. Conformément à l'art. 257e, al. 2, CO, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer. Cette disposition a un caractère relativement contraignant. Les parties peuvent convenir de sûretés d'un montant inférieur à trois mois de loyer, mais ne peuvent pas s'entendre sur un montant supérieur¹⁹⁹. Il peut y avoir des similitudes entre les sûretés au sens de l'art. 257e CO et la caution au sens des règles de la plateforme, mais elles ne recouvrent pas tout à fait la même réalité juridique. L'exercice de la liberté contractuelle se heurte aux limites fixées par le droit impératif (art. 19 CO). Les conditions de service ne peuvent contraindre l'hôte à renoncer à exiger des sûretés au sens de l'art. 257e CO. C'est pourquoi elles indiquent que le séjour d'un visiteur doit être conforme à toutes les lois applicables.

Si un hôte apporte la preuve qu'un visiteur a causé des dommages à un hébergement ou à de quelconques effets s'y trouvant, il peut faire remonter une plainte pour dommages au Centre de résolution et demander un paiement. Le visiteur a la possibilité de répondre à la plainte. S'il accepte de payer l'hôte, ou qu'Airbnb, selon sa libre appréciation, établit la responsabilité du visiteur, Airbnb Payments recouvre le montant auprès de celui-ci ou le prélève sur la caution (le cas échéant) conformément aux conditions de paiement²⁰⁰.

À cela s'ajoute la garantie hôte d'Airbnb, par laquelle la plateforme s'engage à dédommager l'hôte afin de réparer ou remplacer ses biens couverts. L'hôte doit pour ce faire respecter certaines conditions²⁰¹. La garantie couvre toutes les réservations. Ses bénéficiaires peuvent être indemnisés jusqu'à hauteur

¹⁹⁴ RS 291

¹⁹⁵ RS 0.275.12

¹⁹⁶ Interpellation Sommaruga Carlo du 14 décembre 2016 (16.4001 « Airbnb and Co. Règles en matière de responsabilité. Règles des plateformes internet ou lois suisses ? »).

¹⁹⁷ « Comment fonctionne la caution sur Airbnb ? », disponible à l'adresse suivante : <https://fr.airbnb.ch/help/article/140/how-does-airbnb-handle-security-deposits>.

¹⁹⁸ Airbnb 2017, ch. 7.2 (Annonces pour des hébergements).

¹⁹⁹ Wyttenbach 2016, ch. 15.2.14, p. 379.

²⁰⁰ Airbnb 2017, ch. 11 (Dommages causés aux hébergements, litiges entre membres).

²⁰¹ « Conditions générales de la garantie hôte », disponible à l'adresse suivante : https://fr.airbnb.ch/terms/host_quarantee.

de 900 000 CHF. Elle ne remplace pas toutefois l'assurance-ménage ou l'assurance responsabilité civile. Elle ne couvre pas les espèces ni les pièces communes ou partagées²⁰².

9flats

La plateforme propose une assurance aux hôtes et aux visiteurs. Elle s'engage, sous certaines conditions, à verser une indemnisation pour tout dommage causé à l'inventaire du logement loué²⁰³. Les conditions d'assurance figurent dans les « Conditions générales de garantie pour bénéficier de la garantie < dommages aux biens loués > 9flats ». La garantie couvre la responsabilité civile de l'hôte relativement aux dommages à des pièces concrètement définies. La prestation de garantie est subsidiaire²⁰⁴.

6.2.5.5 Synthèse

La sous-location temporaire répétée pose les mêmes questions de responsabilité que la sous-location classique. Le CO fournit aux parties au contrat les instruments permettant de réagir en cas de dommage. Il ne semble pas nécessaire, à l'heure actuelle, d'adapter les dispositions concernant le droit du bail. Selon la situation concrète, les hôtes peuvent aussi faire valoir des prétentions fondées sur les conditions des plateformes.

6.2.6 Retrait du consentement

En principe, une fois le consentement à la sous-location donné, il ne peut plus être retiré. C'est le cas même si le locataire avait connaissance d'un motif de refus au moment de la demande ou que le bailleur n'a pas entrepris de recherches pour le découvrir²⁰⁵.

Un motif de refus du consentement au sens de l'art. 262, al. 2, CO n'existe pas nécessairement au moment où est déposée la demande, qu'elle vise un consentement général ou ciblé. Un tel motif peut ne se concrétiser qu'une fois le consentement donné. Selon les circonstances, cela pourrait justifier une résiliation du bail. Une mesure moins sévère peut consister pour le bailleur à retirer l'autorisation donnée pour une sous-location concrète en se fondant sur l'art. 269d, al. 3, CO^{206, 207}. Le bailleur doit notifier le retrait au locataire au moyen d'une formule officielle²⁰⁸. Selon une partie de la doctrine, un avertissement resté lettre morte avec évocation du motif de refus considéré peut précéder ce retrait²⁰⁹.

Les principes susmentionnés peuvent être transposés *mutatis mutandis* au consentement général. Ce consentement pourrait par exemple être retiré sur la base de l'art. 269d, al. 3, CO si les voyageurs n'ont pas la considération requise vis-à-vis des autres locataires. Selon l'art. 257f, al. 2, CO, les locataires et sous-locataires sont tenus d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. Lorsque les sous-locataires (qu'il s'agisse d'une sous-location classique ou convenue par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement) ne respectent pas cette obligation, les autres locataires peuvent se fonder sur les dispositions du CO relatives au vice du consentement pour faire rétablir une situation viable. Cela n'est toutefois pas spécifique à la sous-location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement. Le visiteur qui sous-loue le logement par ce biais repart après quelques jours. Lorsqu'il s'agit par contre d'un locataire cherchant querelle ou d'un locataire indélicat passant d'un logement à l'autre, avec qui le bailleur a conclu un contrat de bail de durée illimitée, ce dernier a souvent fort à faire pour remplir ses obligations vis-à-vis des autres locataires. Les

²⁰² « La garantie hôte de 900 000 CHF », disponible à l'adresse suivante : <https://fr.airbnb.ch/guarantee>.

²⁰³ « Conditions d'utilisation & politique de confidentialité », ch. 1.14, disponible à l'adresse suivante : www.9flats.com/fr > La société > Conditions et confidentialité.

²⁰⁴ Concernant la garantie, cf. « Conditions générales de garantie pour bénéficier de la garantie < dommages aux biens loués > 9flats » (état au 15 septembre 2011), disponible à l'adresse suivante : http://media.9flats.com/about/terms-and-conditions-insurance_FR.pdf.

²⁰⁵ Weber 2015, n° 3 et 8a ad art. 262 CO ; Nideröst 2016, ch. 23.2.3.8, p. 622.

²⁰⁶ L'art. 269d CO règle les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur.

²⁰⁷ Weber 2015, n° 8a ad art. 262 CO.

²⁰⁸ ATF 125 III 62 consid. 2b p. 64 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.4.1.

²⁰⁹ Higi 1994, n° 37 ad art. 262 CO.

mêmes problèmes peuvent d'ailleurs se poser lorsque le propriétaire d'un immeuble locatif met plusieurs appartements en location sur une plateforme.

Le retrait du consentement pourrait s'avérer superflu si, comme on le propose, on introduit dans le texte de l'ordonnance une limitation temporelle du consentement général. Elle le sera notamment si un motif de refus du consentement apparaît peu avant l'écoulement de la durée pour laquelle le consentement a été octroyé. La situation pourrait néanmoins s'avérer plus difficile si le maintien du consentement jusqu'à l'écoulement de la durée fixée paraît intenable pour le bailleur.

6.2.7 Résiliation du contrat de bail

Le retrait du consentement (général) à la sous-location est une atteinte à la relation contractuelle qui unit le bailleur et le locataire. Elle n'empêche pas, toutefois, le locataire de continuer d'utiliser le logement concerné moyennant un loyer. La résiliation du contrat de bail va plus loin.

Selon les éléments factuels en présence, le bailleur peut faire valoir un motif de résiliation ordinaire ou extraordinaire. Il le peut par exemple lorsque le bailleur a sous-loué la chose en partie ou dans sa totalité sans requérir le consentement du bailleur et qu'il existait un motif de refus du consentement au sens de l'art. 262, al. 2, CO²¹⁰. Il le peut aussi si le locataire, alors que le consentement à la sous-location lui avait été refusé de manière justifiée, cède tout de même l'usage du logement à un visiteur moyennant un loyer. Une confiscation des gains peut intervenir en cas de sous-location illicite conformément aux règles de la gestion d'affaires sans mandat imparfaite²¹¹.

En cas de consentement général à la sous-location, le bailleur peut résilier le contrat qui l'unit au locataire si les visiteurs n'ont pas la considération requise vis-à-vis des autres locataires, si son avertissement est resté lettre morte et que la situation n'est plus tenable pour lui ou pour les autres locataires²¹².

La numérisation, qui permet de trouver rapidement des visiteurs désireux d'occuper un logement contre rémunération, aura peut-être pour effet que des locataires contournent l'obligation qui leur est faite de requérir le consentement de leur bailleur. Ce dernier pourrait ne pas être informé de toutes les annonces publiées sur une plateforme d'hébergement. Là aussi, les dispositions du droit du bail offrent une protection suffisante à toutes les parties en présence. Il n'est pas nécessaire à l'heure actuelle d'adapter les motifs de résiliation ni les dispositions relatives à la protection contre la résiliation. Aucune révision du CO ni de l'OBLF ne s'impose en la matière.

6.2.8 Sous-location en cas de location fondée sur d'autres règles juridiques

Appartements et maisons familiales de luxe de plus de six pièces

Pour certaines locations, des dispositions supplémentaires ou des règles divergentes doivent être prises en compte. L'art. 253a, al. 2, CO concernant les appartements de vacances loués pour trois mois au moins a déjà été évoqué. Il existe d'autres exceptions au champ d'application du CO. Conformément à l'art. 253b, al. 2, CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss.) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Les dispositions relatives à la protection contre la résiliation et à l'extension de la location sont par contre applicables²¹³. Ce sont les caractéristiques de l'objet en location et non l'accord entre les parties qui sont déterminantes dans l'application de l'art. 253b, al. 2, CO. Cette

²¹⁰ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 6 ; ATF 134 III 446 consid. 2 p. 448, 300, consid. 3.1 p. 302 s. Du même avis : Jud/Steiger 2014, ch. 64, qui demandent aussi un avertissement préalable.

²¹¹ Weber 2015, n° 4a ad art. 262 CO. Concernant la confiscation des gains, cf. également arrêt du Tribunal des baux du canton de Zurich MG160009-L du 9 février 2017 consid. V.3.2 (cf. *Zürcher Mietrechtspraxis*, 2017, n° 2).

²¹² Spirig 2015, ch. 49.

²¹³ Püntener 2016, ch. 4.4.4.1, p. 83.

disposition s'applique aussi à une éventuelle sous-location si la location principale y est soumise. Il arrive que des appartements et maisons familiales de luxe de plus de six pièces soient proposés à la location sur des plateformes. Aucune adaptation législative n'est nécessaire les concernant.

Logements subventionnés

Aide au logement et sous-location

Conformément à l'art. 253b, al. 3, CO, les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. L'art. 2, al. 2, OBLF cite les articles du CO et de l'OBLF applicables à ces logements.

Il existe plusieurs types d'aides versées à différents échelons. Les bénéficiaires sont généralement les maîtres d'ouvrage, qui louent ensuite les logements qu'ils ont construits. Des règles particulières de droit public peuvent s'appliquer en rapport avec les loyers, en fonction du soutien concret fourni. Au niveau fédéral, on peut citer la loi du 21 mars 2003 sur le logement (LOG)²¹⁴, l'ordonnance du 26 novembre 2003 sur le logement (OLOG)²¹⁵ et l'ordonnance du DEFR du 19 mai 2004 sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (ci-après « O DEFR »)²¹⁶. Les art. 8 OLOG et 8 O DEFR prévoient une fixation des loyers sur la base des coûts. Lorsque le bailleur augmente les loyers, les locataires ont la possibilité de déposer une contestation auprès de l'OFL (art. 54, al. 2, LOG et 9, al. 1, O DEFR).

L'octroi d'une aide est subordonné à une série d'exigences notamment juridiques et architecturales. L'art. 2, al. 1, LOG dispose que la Confédération encourage la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer ou à prix modérés ainsi que l'activité d'organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Selon l'art. 4, al. 3, LOG, est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés. L'art. 37 OLOG décrit ce qu'est une organisation œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Elle doit, notamment, poursuivre le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables. Les statuts et les changements de statuts doivent être soumis au service compétent pour y être contrôlés. Le bailleur prend aussi des engagements et doit remplir certaines conditions vis-à-vis de la collectivité publique ou d'autres partenaires contractuels.

Selon la forme concrète de l'encouragement, les bases légales applicables peuvent aussi prévoir des exigences à remplir par le locataire, par exemple ne pas dépasser un certain niveau de revenu ou de patrimoine. À son art. 4, l'O DEFR comporte une liste des personnes auxquelles les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération doivent louer leurs logements en priorité.

Les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique prennent souvent la forme juridique d'une société coopérative (art. 828 ss. CO). Souvent, les locataires sont aussi coopérateurs. Il y a ainsi un double rapport juridique. Les statuts peuvent contenir des clauses relatives à la sous-location et à l'occupation des logements (rapport entre le nombre de pièces et d'occupants).

L'utilisation régulière d'une plateforme d'hébergement et la fluctuation de visiteurs qu'elle engendre peut être source de difficultés pour les parties prenantes. Conformément à l'art. 2, al. 2, OBLF, l'art. 262 CO est applicable aux logements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. Il importe de prendre en compte les circonstances concrètes de la sous-location dans l'interprétation des règles qui l'encadrent, notamment celles relatives aux motifs de refus du consentement, pour éviter par exemple qu'un locataire bénéficiant d'un logement abordable mis à disposition par un bailleur qui ne cherche pas à faire du profit puisse réaliser des gains en le sous-louant. On risquerait sinon de vider de leur substance

²¹⁴ RS 842

²¹⁵ RS 842.1

²¹⁶ RS 842.18

les buts des bases légales de droit public et des organisations d'utilité publique. Puisque, comme nous l'avons vu, on peut être à la fois locataire et membre de la coopérative, il paraît normal que la société coopérative puisse être informée à l'avance notamment de l'identité du sous-locataire²¹⁷. La possibilité d'instaurer un consentement général à la sous-location dépend des circonstances concrètes et des bases légales applicables en l'espèce. Une pesée des intérêts s'impose. Une partie de la doctrine considère qu'il est licite pour un locataire de logement subventionné d'en céder l'usage à un sous-locataire pendant un week-end ou pendant les vacances si, ce faisant, il ne réalise pas de gain²¹⁸.

Logement subventionné et appartement de vacances ?

S'agissant de la sous-location temporaire répétée, il s'agit de voir si l'hôte (le locataire) et le visiteur (le sous-locataire) se sont entendus sur un séjour à des fins de repos, et si, selon l'interprétation faite de l'art. 253a, al. 2, CO, il s'agit d'un appartement de vacances²¹⁹. Il faudrait dans ce cas vérifier si l'art. 1, al. 2, OBLF tel que proposé est applicable et, si oui, adapter l'art. 2, al. 2, OBLF.

Les règles fixées par le législateur ne sont pas les mêmes pour la location d'appartements de vacances que pour la location de logements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. Les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux seconds, tandis que celles relatives à la protection des locataires ne s'appliquent pas aux premiers. L'encouragement des pouvoirs publics en faveur de la mise à disposition de logements et le contrôle des loyers figurent dans des lois de droit public. Aucun accord spécifique n'est par conséquent possible entre le bailleur et le locataire. Dans les relations avec un éventuel sous-locataire, le logement demeure un logement subventionné pour lequel la fixation des loyers obéit à des prescriptions particulières. Il faut en tenir compte lors de la conception du contrat de sous-location. Le bailleur doit aussi en avoir pleinement conscience au moment de décider s'il va donner son consentement. Au vu de ce qui précède, il ne semble pas nécessaire d'étendre, par une modification de l'art. 2, al. 2, OBLF, le champ d'application du nouvel art. 1, al. 2, OBLF, lequel interdira l'usage d'une chose sous-louée en tant qu'appartement de vacances, aux logements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Synthèse

L'interprétation des bases légales applicables suffit à prendre en compte les nouvelles formes d'hébergement par des particuliers. Il ne semble pas nécessaire de procéder à des adaptations législatives.

6.2.9 Appréciation générale

On peut retenir, au final, que trois adaptations sont nécessaires. Une nouvelle réglementation devra viser une uniformisation du droit en ce qui concerne la sous-location temporaire répétée de logements. La solution soumise ici à la discussion pourrait s'y prêter, dans la mesure où il serait établi que les locaux qui, dans le contrat de bail principal, sont loués comme logements ne peuvent, dans le contrat de sous-location, devenir des appartements de vacances au sens de l'art. 253a, al. 2, CO. Il convient d'examiner si cela peut se faire au moyen d'un nouvel al. 2 à l'art. 1 OBLF. Les nouvelles formes de sous-location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement rendent la demande de consentement plus compliquée. Tant le bailleur que le locataire auraient une tâche disproportionnée si le second devait recueillir le consentement du premier à chaque nouvelle sous-location, sans compter que le second serait généralement dans l'incapacité de communiquer l'identité du sous-locataire au premier au moment où il lui adresserait sa demande de consentement. Il est donc prévu d'inscrire un consentement général de durée limitée dans un nouvel article de l'OBLF et de

²¹⁷ Schoch 2017, p. 110.

²¹⁸ Spirig 2015, ch. 40.

²¹⁹ Il est aussi défendable d'argumenter qu'en cas de sous-location temporaire répétée survenant régulièrement par le biais d'une plateforme d'hébergement, on n'a pas affaire à un logement de vacances.

renoncer à toute communication de l'identité du sous-locataire au moment de la demande. Cette nouvelle disposition comportera, outre les modalités du consentement, les motifs de refus qu'un bailleur pourra faire valoir et concrétisera le cas de la sous-location temporaire répétée.

6.3 Hôte propriétaire

6.3.1 Formes de propriété

Les conséquences pour d'autres personnes de l'utilisation régulière d'une plateforme d'hébergement peuvent se faire sentir, comme décrit précédemment, en cas de sous-location, mais aussi lorsque la location est le fait du propriétaire d'un appartement ou d'une maison. La position d'un copropriétaire découle de la loi ou d'un contrat, qui fixent une série de règles à prendre en compte. Une fluctuation élevée de visiteurs peut déranger non seulement les copropriétaires, mais aussi le voisinage.

Propriété commune

Conformément à l'art. 652 CC, il y a propriété commune lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose. Le droit de chacune de ces personnes s'étend alors à la chose entière. Les droits et les devoirs des communistes sont déterminés par les règles de la communauté légale ou conventionnelle qui les unit²²⁰. À défaut d'autre règle ou de disposition applicable par analogie, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (propriété en main commune)²²¹. Le droit de disposer d'une quote-part, par exemple d'un appartement dans une maison plurifamiliale, est exclu aussi longtemps que dure la communauté (art. 653, al. 3, CC).

Lorsqu'il y a propriété en main commune, les communistes peuvent, selon la base juridique qui sous-tend la propriété, jouir de certaines libertés et définir les exigences relatives à la prise de décisions et les compétences en matière d'actes de disposition²²². En cas de conflit juridique, la communauté doit faire valoir ses droits d'une seule voix²²³.

Des questions peuvent se poser en rapport avec les nouvelles formes de location par des particuliers si l'objet de la propriété commune est un logement. Admettons qu'un bailleur vienne à décéder et que plusieurs héritiers légaux et/ou institués souhaitent venir aux droits du défunt. Ceux-ci forment une propriété en main commune jusqu'à ce que l'héritage ait été partagé. Les règles régissant le contrat de bail sont applicables aux locataires. Des litiges peuvent survenir lorsque les membres de la propriété en main commune s'opposent sur l'octroi du consentement à la sous-location ou que les locataires contestent le refus du consentement. Les dispositions sur la propriété en main commune, celles du droit du bail et celles du code de procédure civile (CPC)²²⁴ sont alors applicables. Si le disposant est un locataire et qu'une majorité d'héritiers vient aux droits du défunt, il peut y avoir propriété en main commune. Les statuts de sociétés coopératives peuvent prévoir des clauses de reprise du contrat de bail par les héritiers.

La sous-location répétée par l'intermédiaire d'une plateforme peut susciter de nouveaux questionnements, auxquels il devrait toutefois être possible de répondre en appliquant les règles en vigueur. Aucune adaptation des dispositions du droit du bail en rapport avec la propriété commune ne semble aujourd'hui nécessaire.

²²⁰ Sutter-Somm (2014, ch. 422) évoque, d'une part, la communauté de biens conjugale, l'indivision, la communauté héréditaire (communautés régies par le CC) et, d'autre part, la société simple, la société en nom collectif et la société en commandite (sociétés sans personnalité juridique propre régies par le CO).

²²¹ Wichteremann 2015, n° 1 ad art. 653 CC ; Sutter-Somm 2014, ch. 422.

²²² Wichteremann 2015, n° 14 ad art. 653 CC ; Sutter-Somm 2014, ch. 423.

²²³ Wichteremann 2015, n° 22 ad art. 653 CC.

²²⁴ RS 272

Copropriété

Conformément à l'art. 646, al. 1, CC, plusieurs personnes sont copropriétaires lorsqu'elles ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée. Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir (art. 647, al. 3, CC). Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires (art. 647, al. 1, CC). Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme (art. 647b, al. 1, CC).

La location répétée pourrait poser problème en cas de copropriété. Les autres copropriétaires pourraient se sentir dérangés par les visiteurs. Ils devraient toutefois trouver tous les instruments nécessaires dans les règles relatives aux droits réels. Une majorité des copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, peuvent obtenir la résiliation du contrat du locataire indélicat (art. 647b, al. 1, CC). L'art. 649b, al. 1, CC leur permet aussi d'exclure un copropriétaire par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté²²⁵. Aucune adaptation des dispositions du droit du bail en rapport avec la copropriété ni de celles relatives aux droits réels ne semble dès lors nécessaire.

Propriété par étages

Conformément à l'art. 712a, al. 1, CC, dans une propriété par étages, chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment. Chacun d'entre eux a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a, al. 2, CC)²²⁶.

Des limitations arbitraires peuvent être fixées, et un copropriétaire peut par exemple se voir interdire de faire des locaux un usage commercial source d'immissions s'il restreint par là-même l'exercice du droit des autres copropriétaires. L'usage commercial en soi ne peut cependant pas être interdit²²⁷. En cas de location sur Airbnb ou sur une autre plateforme d'une unité de propriété par étages, on peut aboutir à un changement d'affectation de la totalité de l'immeuble. Par exemple, la location d'un logement en propriété peut atteindre une telle ampleur qu'elle finit par revêtir les caractéristiques d'une activité commerciale²²⁸. Le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement d'affectation induit par une modification de l'utilisation de la chose se répercutant sur les caractéristiques globales de l'immeuble (art. 648, al. 2, en relation avec l'art. 712g, al. 1, CC)²²⁹. Une modification de l'utilisation d'une unité de propriété par étages n'a pas forcément d'influence sur les caractéristiques globales de l'immeuble, mais peut porter atteinte à l'utilisation d'autres parties de la propriété par étages. Elle nécessite donc une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 647b, al. 1, CC, en relation avec l'art. 712g, al. 1, CC)²³⁰. Si les copropriétaires craignent que le recours régulier à une plateforme d'hébergement puisse restreindre l'exercice de leur droit, ils peuvent entreprendre de décrire dans le détail l'affectation de la

²²⁵ Selon l'ATF 113 II 15 consid. 3 p. 19 s., les copropriétaires ont l'obligation réciproque de tenter toutes les autres mesures possibles et raisonnablement exigibles à la résolution du conflit avant l'exclusion.

²²⁶ ATF 130 III 450 consid. 1.2 p. 453 s.

²²⁷ Vischer 2017, p. 482.

²²⁸ Vischer 2017, p. 483.

²²⁹ Vischer 2017, p. 483 ; ATF 130 III 441 consid. 2.3 p. 444.

²³⁰ Vischer 2017, p. 483.

chose. Une interdiction générale de louer un logement en propriété sur une plateforme d'hébergement ne serait, selon toute vraisemblance, pas licite²³¹.

Une servitude peut être établie sur une unité de propriété par étages en faveur d'un immeuble ou d'une personne. Cet instrument pourrait permettre d'introduire des limitations à la location temporaire répétée par l'intermédiaire d'une plateforme²³².

L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'une unité ne sera valablement louée que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les 14 jours après avoir reçu communication de l'opération. L'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif (art. 712c, al. 2 et 3, CC). Le droit des autres copropriétaires de faire opposition à la location²³³ constitue une restriction de la liberté de disposer qui doit se fonder sur un acte juridique²³⁴. Pour former opposition, ils doivent pouvoir se référer à une décision valable de la communauté des copropriétaires et à un juste motif. L'existence d'un juste motif peut par exemple résulter de la question de savoir si la cession de l'usage à une certaine personne semble inacceptable pour les autres copropriétaires²³⁵. Au moment de vérifier si juste motif il y a, il faudra donc tenir compte du fait que le copropriétaire entend céder l'usage de sa partie de la propriété par étages à d'autres personnes par l'intermédiaire d'une plateforme d'hébergement. Les circonstances concrètes sont déterminantes : la taille, la conception et la destination du bâtiment seront par exemple des considérations à prendre en compte. L'art. 712c, al. 2, CC a un but préventif²³⁶.

Les copropriétaires d'une propriété par étages semblent disposer d'instruments légaux et juridiques suffisamment efficaces pour gérer les nouvelles formes de location. Aucune adaptation des dispositions du droit du bail en rapport avec la propriété par étages ni de celles concernant les droits réels ne semble dès lors nécessaire.

6.3.2 Voisinage

La fluctuation de visiteurs occasionnée par la location répétée d'une maison ou d'un appartement peut avoir des incidences sur les voisins du bailleur ou du locataire qui sous-loue un bien. Est considérée comme voisin toute personne concernée en raison de sa proximité par un certain type d'utilisation de l'immeuble²³⁷.

Conformément à l'art. 684, al. 1, CC, le propriétaire est tenu de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (art. 684, al. 2, CC)²³⁸.

Il doit y avoir une causalité adéquate entre le comportement du propriétaire et les immissions constatées. L'art. 684 CC ne vise que les atteintes indirectes²³⁹. Le niveau à partir duquel une atteinte est excessive est évalué à partir de critères objectifs, selon la perspective d'un individu moyen qui se trouverait dans la même situation et non selon un ressenti subjectif²⁴⁰. L'intérêt des habitants d'un quartier résidentiel à vivre dans le calme revêt une grande importance²⁴¹.

²³¹ Vischer 2017, p. 484.

²³² Vischer 2017, p. 484 s.

²³³ Selon Wermelinger (2008, n° 177 ad art. 712c CC), le droit d'opposition ne s'applique que pour les locations d'une certaine durée. Il considère que l'art. 712c n'est pas applicable à la location de courte durée de chambres et d'appartements.

²³⁴ Bösch 2015, n° 1 ad art. 712c CC.

²³⁵ Bösch 2015, n° 10 ad art. 712c CC.

²³⁶ Sutter-Somm 2014, ch. 325 s.

²³⁷ Sutter-Somm 2014, ch. 727.

²³⁸ Cette liste n'est pas exhaustive ; d'autres atteintes peuvent entrer dans le champ d'application de la disposition. Cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_884/2012 du 16 mai 2013 consid. 4.2.

²³⁹ Sutter-Somm 2014, n° 728 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_884/2012 du 16 mai 2013 consid. 4.1.

²⁴⁰ Sutter-Somm 2014, n° 747 ; ATF 132 III 49 consid. 2.1 p. 50.

²⁴¹ Arrêt du Tribunal fédéral 5A_635/2007 du 13 février 2008 consid. 2.4.1.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts (art. 679, al. 1, CC). Les voisins se retourneront contre le bailleur si les atteintes excessives proviennent d'un logement en sous-location. Celui-ci pourra, à son tour, recourir aux instruments du droit du bail (p. ex. révocation du consentement, résiliation du contrat de bail).

Les voisins peuvent se plaindre sur le site d'Airbnb de divers problèmes résultant d'une location ou d'une sous-location effectuée par le biais de la plateforme. Une équipe dédiée examine le formulaire qui lui est envoyé et, si le logement visé est bien un logement Airbnb, elle le transmet à l'hôte dans la mesure du possible²⁴².

Il n'est pas encore possible de répondre sans équivoque à la question de savoir si l'utilisation régulière d'une plateforme d'hébergement peut fonder la production d'immissions excessives au niveau de l'immeuble voisin. Les circonstances du cas concret sont assurément déterminantes. Il n'y a pas (encore) eu de décisions judiciaires en la matière en Suisse.

Il ne semble pas nécessaire d'adapter les dispositions du droit du bail, ni celles du CC sur le rapport de voisinage.

6.3.3 Appréciation générale

Le CC et le CO fournissent aux autres membres d'une communauté de propriétaires et aux voisins des outils suffisants. Il n'est pas prouvé qu'ils requièrent une protection supplémentaire du fait de l'utilisation de plateformes de réservation. Il ne semble dès lors pas nécessaire d'adapter le CC ou le CO.

6.4 Synthèse

Les nouvelles formes de location par des particuliers sont source de défis pour les praticiens du droit. L'interprétation du droit en vigueur devrait néanmoins permettre de répondre à l'essentiel des questions qui se posent. Seuls trois points du droit du bail méritent d'être adaptés. Ces modifications pourront prendre la forme d'un complément à une disposition d'ordonnance existante et de l'ajout d'une nouvelle disposition d'ordonnance.

²⁴² « Airbnb et votre quartier », disponible à l'adresse suivante : <https://fr.airbnb.ch/neighbors>.

7 Conclusions du rapport

Les plateformes en ligne de services d'hébergement constituent une opportunité pour le tourisme suisse. Elles diversifient l'offre d'hébergement, peuvent contribuer de manière décisive à réduire le nombre de lits froids et à toucher de nouveaux segments de clientèle. Elles concourent ainsi à l'élargissement de la demande touristique et à l'augmentation du potentiel de croissance du tourisme suisse. Parmi les défis à relever figure l'accélération possible du changement structurel de l'industrie hôtelière et les conséquences négatives qui en découlent²⁴³.

Le présent rapport a été rédigé en réponse au postulat 16.3625 de la CER-E (« Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral ») et au mandat d'examen concernant le droit du bail selon *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*. Voici la synthèse des principaux résultats des travaux réalisés dans ce contexte.

Pas de nouvelles formes d'hébergement

Les modèles d'affaires de l'économie de partage basés sur l'internet n'ont pas généré de nouvelles formes d'hébergement, mais un nouveau canal de distribution qui permet aussi aux plus petits prestataires de services d'hébergement d'accéder au marché mondial. Grâce aux plateformes en ligne, une forme d'hébergement qui a toujours existé sur des marchés de niche est devenue un phénomène de grande ampleur. Le défi consiste à faire évoluer la réglementation de sorte à encadrer les nouvelles formes d'hébergement et à traiter tous les prestataires de la même manière, tout en maintenant les coûts administratifs à un bas niveau, voire en les réduisant.

Inventaire synoptique des normes fédérales pertinentes

Il ressort de l'inventaire des normes fédérales pertinentes que, pour ce qui concerne les prestations d'hébergement proposées via les plateformes en ligne, il n'y a pas, au niveau fédéral, nécessité de prendre des mesures allant au-delà de celles pointées par le *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*. Autrement dit, hormis pour le droit du bail, l'application des normes fédérales aux services d'hébergement proposés via des plateformes en ligne s'inscrit dans un cadre clairement défini. Des correctifs apportés aux directives du SEM ont contribué entre-temps à éliminer le déficit d'information identifié dans le rapport de janvier 2017 concernant la déclaration obligatoire des visiteurs étrangers²⁴⁴.

Les prestations d'hébergement qui sont proposées sur les plateformes en ligne devraient généralement faire partie d'une catégorie moins réglementée que l'hôtellerie traditionnelle. La différenciation dans d'application des normes fédérales (p. ex. en fonction de la taille de l'entreprise ou du montant de son chiffre d'affaires) est toutefois indépendante du fait que le canal de distribution soit une plateforme en ligne. Ainsi, une petite entreprise familiale « classique » devrait généralement figurer dans la même catégorie qu'un prestataire de services d'hébergement via des plateformes en ligne.

On ne peut pas exclure que les prestataires de services d'hébergement passant par des plateformes en ligne ne s'informent pas suffisamment de leurs droits et de leurs obligations. Les autorités fédérales sont sensibilisées à cette problématique. La diffusion de l'information et, plus particulièrement le contrôle du respect des droits et des obligations, peuvent constituer un réel défi. À ce jour, la pratique ne livre pas d'exemple d'éventuels déficits d'information ou cas de non-respect des droits et obligations dans ce domaine. Si des lacunes dans l'application de la loi devaient être imputées à l'avenir à des déficits d'information, les acteurs concernés (Confédération, cantons, communes, associations professionnelles et plateformes en ligne) seraient appelés à œuvrer étroitement en vue d'y remédier. Toutefois, c'est au prestataire de services d'hébergement qu'il incombe en premier lieu de s'informer lui-même de ses droits et obligations.

²⁴³ Conseil fédéral 2017a, p. 107.

²⁴⁴ SEM 2017.

Modernisation du droit du bail

L'apparition de nouvelles formes de location par des particuliers bouleverse la pratique du droit du bail. Néanmoins, la plupart des questions peuvent trouver réponse dans l'interprétation du droit en vigueur. Toutefois, trois éléments appellent une révision : *primo*, la précision de la définition d'un appartement de vacances ; *secundo*, les modalités de consentement du bailleur ; *tertio*, les motifs de refus de ce consentement. Afin de garantir la sécurité juridique et par souci de simplification administrative des modalités d'approbation, le présent rapport propose de procéder à l'adaptation de l'OBLF. Il s'agira notamment de clarifier s'il y a lieu de préciser, conformément à la solution proposée, qu'une sous-location répétée n'excédant pas trois mois ne relève pas des dispositions relatives aux appartements de vacances. En outre, l'OBLF devrait aussi être adaptée pour prévoir les modalités concrètes d'un consentement général (limité à deux ans) pour plusieurs sous-locations et préciser l'un des motifs légaux de refus.

Coopérations avec des plateformes en ligne

Il existe différents exemples de coopération entre les autorités et les plateformes en ligne, et ce tant au niveau national qu'international. Les discussions portent sur les trois approches suivantes essentiellement :

1. les plateformes en ligne informent leurs prestataires de services d'hébergement de leurs droits et obligations ;
2. les plateformes en ligne transmettent aux autorités compétentes les données dont elles ont besoin pour l'exécution de la réglementation (déclaration obligatoire, p. ex.) ou pour l'élaboration de bases statistiques ;
3. les plateformes en ligne jouent un rôle actif dans l'exécution de la réglementation (perception directe des taxes de séjour par la plateforme, p. ex.).

Les analyses du présent rapport montrent que les plateformes d'hébergement de l'économie de partage ne constituent pas une nouvelle forme d'hébergement, mais un nouveau canal de distribution. Il incombe prioritairement aux prestataires de services d'hébergement eux-mêmes, et non aux plateformes en ligne, de veiller au respect de leurs droits et obligations. Dès lors, il convient pour l'instant de ne pas répercuter les obligations des prestataires de services d'hébergement sur les plateformes en ligne. Si toutefois de graves insuffisances devaient se faire jour dans l'exécution, il pourrait être indiqué de reconsidérer les choses. Mais à l'heure actuelle, aucun élément tangible ne va dans ce sens. Quant à la coopération à l'exécution de la réglementation, une difficulté supplémentaire réside dans le fait qu'il faudrait trouver une solution générale, utilisable par toutes les plateformes en ligne. Parallèlement, les autorités devraient gérer le système d'exécution pour les prestataires de services d'hébergement ne recourant pas aux plateformes en ligne. Enfin, il n'est pas indiqué que la Confédération décide d'une mise en œuvre uniforme et systématique pour des normes relevant de la souveraineté cantonale ou communale, ou que les cantons ou communes exécutent de façon autonome.

Les cantons et les communes ayant d'ores et déjà des pratiques différentes pour la mise en œuvre de la réglementation relative aux prestataires de services d'hébergement via des plateformes en ligne, la Confédération peut jouer dans ce contexte un rôle subsidiaire de coordination en accélérant la diffusion d'approches réglementaires adéquates. La plateforme de dialogue et de coordination associée à la nouvelle stratégie touristique de la Confédération pourrait constituer un cadre approprié pour débattre de manière approfondie de cette thématique avec les cantons et l'industrie du tourisme.

Exploiter les potentiels d'allégement administratif

La numérisation permet l'émergence de nouveaux modèles d'affaires, mais aussi de nouvelles approches en matière de réglementation du secteur de l'hébergement. Tous les prestataires peuvent bénéficier d'une automatisation des processus d'application de la réglementation. Dans certains domaines, l'automatisation pourrait aplanir les différences de réglementation liées à la taille. Par exemple, l'automatisation peut contribuer à réduire la charge de travail et les coûts d'exécution de la réglementation au point que les coûts supportés par les petits prestataires n'excèdent plus les avantages retirés ou les recettes. Il importe globalement de poursuivre les efforts d'allégement administratif en utilisant les possibilités offertes par la numérisation, laquelle contribue également à réduire les obstacles administratifs pour les petits prestataires et les coûts administratifs de l'ensemble des agents économiques. Il est prévu d'ouvrir en novembre 2017 un guichet unique destiné aux entreprises, qui permettra notamment de s'inscrire à l'AVS, à la TVA, au registre du commerce et à l'assurance accidents via un portail unique. Il profitera aussi au secteur de l'hébergement (tant aux prestataires opérant via des plateformes en ligne qu'aux établissements d'hébergement « traditionnels »). Dans l'ensemble, les autorités sont appelées à tirer pleinement parti du potentiel offert par la numérisation. Il convient en outre de continuer à suivre l'évolution de la situation afin d'examiner les possibilités d'allégement administratif supplémentaires offert par les nouvelles technologies (*blockchain*, p. ex.).

8 Bibliographie

Airbnb (2017), « Conditions de service », 19 juin. Disponible à l'adresse suivante :

<https://fr.airbnb.ch> > Conditions.

BHP – Hanser und Partner AG (2017), *Regulierung in der Beherbergungswirtschaft: Analyse der Deregulierungspotenziale auf Bundesebene aufgrund neuer internetbasierter Geschäftsmodelle*, Zürich.

Bieger, Th. / Laesser Ch. (2007) *Neue, hybride Formen der Beherbergung – Implikationen für Raumplanung und Destinationsentwicklung*, Saint-Gall, juillet.

Bise, M. / Planas, A. (2017), in : Bohnet, F. / Carron, B. / Montini, M. (éd.), *Droit du bail à loyer et à ferme* (Commentaire pratique), 2^e éd., Bâle.

Blumer, M. (2012), *Schweizerisches Privatrecht*, vol. 7 : Wiegand, W. (éd.), *Obligationenrecht – Besonderer Teil*, t. 3 : *Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht)*, Bâle.

Bösch, R. (2015), in : Honsell, H. / Vogt, N. P. / Geiser, Th. (éd.), *Zivilgesetzbuch II: Art. 457-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB* (Basler Kommentar), 5^e éd., Bâle.

Canton de Vaud (2014), *Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud*, 28 février. Disponibles à l'adresse suivante : www.ofl.admin.ch > Droit du bail > Contrats-cadres (état au 1^{er} juillet 2014).

COMCO 2016 = **Commission de la concurrence** (2016), « Online-Buchungsplattformen für Hotels », *Droit et politique de la concurrence*, n° 1, pp. 67-127.

Conseil fédéral (1985), message du 27 mars concernant l'initiative populaire « Pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (FF 1985 I 1369).

Conseil fédéral (2014a), arrêté du 20 juin relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail (FF 2014 5087).

Conseil fédéral (2014b), arrêté du 20 juin relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail (FF 2014 5095).

Conseil fédéral (2017a), *Rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique*, Berne : 11 janvier. Disponible à l'adresse suivante : www.seco.admin.ch > Situation économique & politique économique > Politique économique > Numérisation.

Conseil fédéral (2017b), *Conséquences de la numérisation sur l'emploi et les conditions de travail : risques et opportunités*, rapport donnant suite aux postulats 15.3854 Reynard et 17.3222 Derder, Berne, 8 novembre.

Deloitte/ZHAW 2016 = **Deloitte / Université des sciences appliquées de Zurich** (2016), *Die Sharing Economy in der Schweiz: mehr, weniger oder neue Regulierungen?*, Zurich, septembre.

Fischer, S. (2016), « Conditions de la sous-location à l'heure d'Airbnb », *Plaidoyer*, n° 06/2016, 21 novembre, p. 14 ss.

Giger, H. (2013), *Das Obligationenrecht – Die Miete, Art. 253-273c OR: Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR* (Berner Kommentar), Berne.

La réglementation dans le secteur de l'hébergement

Higi, P. (1994), *[Zürcher] Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch*, vol. V : *Obligationenrecht*, t. 2b : *Die Miete*, 1^{re} livraison : Art. 253-265 OR, Zurich.

Huguenin, C. (2017), *Obligationenrecht interaktiv*, Université de Zurich, Zurich, ch. 23. Disponible à l'adresse suivante : http://www.rwi.uzh.ch/elt-1st-huguenin/orbt/innominatvertrag/de/html/unit_begriff.html.

Jud, D. / Steiger, I. (2014), « Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht? », *Jusletter*, 30 juin.

Martel A. (2016), « Touristen als Konkurrenz für Mieter », *NZZ Online*, 20 octobre. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.nzz.ch/wirtschaft/touristen-appartements-statt-mietwohnungen-wie-airbnb-den-wohnungsmarkt-tangiert-ld.121830>

Nideröst, P. (2016), in : *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., Zurich.

Observatoire valaisan du tourisme (2016), *Airbnb – une croissance dynamique en Valais et en Suisse : résultats d'une analyse de l'offre Airbnb en Suisse – état à fin juin 2016*, Sierre : 15 septembre. Disponible à l'adresse suivante : www.tourobs.ch > Publications > Analyses > Analyse de l'offre Airbnb en Suisse à fin juin 2016.

Observatoire valaisan du tourisme (2017), *L'offre Airbnb en Suisse et Valais*, Sierre : juin. Disponible à l'adresse suivante : www.tourobs.ch > Publications > Analyses > L'offre Airbnb en Suisse et Valais.

OFJ 2017 = **Office fédéral de la justice** (2017), *Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger : aide-mémoire*, Berne, état au 28 mars. Disponible à l'adresse suivante : www.ofj.admin.ch > Économie > Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger > Aide-mémoire.

OFS 2017a = **Office fédéral de la statistique** (2017a), « Statut d'occupation des logements occupés, en 2015 », graphique, Neuchâtel, 27 mars. Disponible à l'adresse suivante : www.statistique.admin.ch > Trouver des statistiques > 09 – Construction et logement > Logements > Conditions d'habitation > Locataires/propriétaires.

OFS 2017b = **Office fédéral de la statistique** (2017b), « Conditions d'habitation selon le statut d'occupation, par districts, 2013-2015 cumulé », tableau, Neuchâtel, 3 avril. Disponible à l'adresse suivante : www.statistique.admin.ch > Trouver des statistiques > 09 – Construction et logement > Relevé structurel du recensement fédéral de la population, données cumulées : conditions d'habitation (districts 2013/2015, villes 2011/2015) > Tableaux : Conditions d'habitation selon le statut d'occupation, par districts, 2013-2015 cumulé.

Püntener, R. (2016), in : *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., Zurich.

Rodríguez-de-las-Heras Ballell, T. (2017), « Rules for Electronic Platforms », à paraître dans les actes du congrès de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international « Modernizing International Trade Law to Support Innovation and Sustainable Development ». Disponible à l'adresse suivante : www.uncitral.org/uncitral/en/commission/colloquia/50th-anniversary-papers.html.

Roncoroni, G. (2016), in : *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., Zurich.

Schoch, R. (2017), « Spannungsfelder im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis », *Mietrechtspraxis*, n° 2, p. 87 ss.

SEM 2017 = **Secrétariat d'État aux migrations** (2017), « Obligation du logeur d'annoncer l'arrivée », in : *Directives LEtr*, ch. 3.1.3, état au 3 juillet. Disponible à l'adresse suivante :

www.sem.admin.ch > Publications & services > Directives et circulaires : I. Domaine des étrangers > 3 Réglementation du séjour.

Sommaruga, C. (2017), « L'ASLOCA Suisse va peser de tout son poids », *Droit au logement : le journal de l'ASLOCA*, n° 228, janvier 2017. Disponible à l'adresse suivante : <http://asloca-romande.ch/wp-content/uploads/2017/02/asloca-droit-logement-no228-2017.pdf>

Spirig, I. (2015), « Grundsätze der Untermiete und Airbnb », *Mietrechtspraxis*, n° 1, p. 1 ss.

Sutter-Somm, Th. (2014), *Schweizerisches Privatrecht*, vol. 5 : *Sachenrecht*, t. 1 : *Eigentum und Besitz*, 2^e éd., Bâle.

SVIT 2008 = **Association suisse de l'économie immobilière** (2008), *Das schweizerische Mietrecht: Kommentar* (SVIT-Kommentar), 3^e éd., Zurich. Version française : *Le droit suisse du bail à loyer : commentaire*, adapté par P. R. Burkhalter et E. Martinez-Favre, Genève, 2011.

Vischer M. (2017), « Zivilrechtliche Schranken der Wohnungsvermietung über Airbnb », *Pratique juridique actuelle*, n° 4/2017, p. 478 ss.

Weber, R. (2015), in : Honsell, H. / Vogt, N. P. / Wiegand, W. (éd.), *Obligationenrecht I: Art. 1-529 OR* (Basler Kommentar), 6^e éd., Bâle.

Wermelinger, A. (2014), *Das Stockwerkeigentum* (SVIT-Kommentar), 2^e éd., Zurich. Version française : *La propriété par étages : commentaire des articles 712a à 712t du code civil suisse*, 2^e éd., Rothenburg, 2008.

Wichtermann, J. (2015), in : Honsell, H. / Vogt, N. P. / Geiser, Th. (éd.), *Zivilgesetzbuch II: Art. 457-977 ZGB – Art. 1-61 SchIT ZGB* (Basler Kommentar), 5^e éd., Bâle.

Wytenbach, M. (2016), in : *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., Zurich.