

LE TEMPS

Le pouls de l'économie suisse – retrouvez les derniers chiffres économiques clés décryptés en graphiques



Voir l'inflation



Voir le commerce



Voir le PIB



Voir le chômage



Voir le tourisme

FORUM

Airbnb: le Conseil fédéral s'empare du dossier

Il est à espérer que les cantons sauront – à l'image de la Confédération – clarifier et adapter leurs législations, afin de poser un cadre légal clair à cette activité



Alexandre Jotterand, avocat, Borel & Barbey Anne-Sophie Collomb, avocate, Borel & Barbey
Publié lundi 18 décembre 2017 à 18:36
Modifié lundi 18 décembre 2017 à 18:36

Un utilisateur d'Airbnb à Berlin. — © John Macdougall/AFP

Dans un rapport publié le 15 novembre 2017, le Conseil fédéral a passé en revue les diverses lois fédérales qui s'appliquent aux locations de logements effectuées par le biais de plateformes en ligne (par ex. Airbnb, Wimdu, HomeAway). Il arrive à la conclusion que celles-ci sont relativement bien adaptées aux récentes formes d'hébergement, sous réserve de trois ajustements nécessaires en droit du bail.

Premièrement, le Conseil fédéral recommande de préciser la notion d'appartements de vacances connue en droit du bail afin d'en exclure les sous-locations temporaires répétées. Le but est d'harmoniser les règles s'appliquant, d'une part, aux baux principaux et, d'autre part, aux sous-locations conclues avec les utilisateurs finaux des plateformes.

Le consentement à la sous-location

Deuxièmement, vu la rapidité du processus de location via les plateformes d'hébergement en ligne, le Conseil fédéral considère que les bailleurs devraient à l'avenir pouvoir donner leur consentement général à la sous-location, sans que l'identité des sous-locataires ne leur soit connue.

Les autres éléments de la sous-location – tels que loyer, partie du logement sous-loué, inscription à des plateformes en ligne, type de sous-locataires, durée approximative et fréquence des sous-locations, et autres prestations éventuellement prévues – devraient quant à eux être indiqués de manière précise au bailleur. Selon le Conseil fédéral, ce consentement général pourrait être limité à une période de deux ans, au terme de laquelle le locataire pourrait formuler

une nouvelle demande de consentement général.

Troisièmement, s'agissant des motifs de refus de la sous-location, le Conseil fédéral estime que les bailleurs ne devraient plus pouvoir refuser leur consentement du seul fait que l'identité des sous-locataires temporaires ne leur est pas annoncée à l'avance.

Redevance doublée?

Les locataires devraient toutefois indiquer, dans leur demande de consentement, le type de sous-location envisagé et toutes les informations relatives. De même, le Conseil fédéral propose de régler, directement dans les textes légaux, la question des inconvénients majeurs pouvant justifier un refus de consentement, par le bailleur, d'une sous-location temporaire répétée via une plateforme en ligne. Le rapport du Conseil fédéral relève que les autres législations fédérales s'appliquant aux hébergements du type Airbnb sont adaptées, mais souvent méconnues et donc ignorées.

Ainsi, la loi fédérale sur les étrangers (LEtr) impose à tout propriétaire ou locataire qui loge un étranger à titre lucratif l'obligation de le déclarer à l'autorité cantonale compétente. Cette obligation incombe également à l'utilisateur occasionnel d'Airbnb. Ce logeur est également tenu d'encaisser une taxe de séjour et de la reverser à l'administration compétente, dont le montant variera en fonction du type de logement et du canton (entre 1,65 et 4,75 francs par personne et par nuit à Genève). Sur le plan financier, les gains résultant de locations effectuées via une plateforme en ligne représentent des revenus imposables en Suisse.

Enfin, le Conseil fédéral estime que les personnes louant ou sous-louant leur logement via une plateforme doivent s'acquitter, en sus de leur redevance de réception Billag privée, de celle s'appliquant aux entreprises. La mise à disposition de son logement sur Airbnb entraîne ainsi le risque de devoir payer la redevance à double!

Aux cantons d'adapter leur législation

Au demeurant, le Conseil fédéral n'analyse pas les nombreuses législations cantonales et communales potentiellement applicables à cette activité. A Genève par exemple, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), qui limite les changements d'affectation des logements, et la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD), qui soumet à autorisation l'exploitation de toute entreprise vouée à une activité d'hébergement, pourrait constituer d'importants obstacles à l'hébergement via des plateformes en ligne.

Le Grand Conseil genevois, saisi d'une proposition de motion en septembre 2016, ne s'est pas encore déterminé sur l'impact de ces lois sur les plateformes de type Airbnb.

Collaboration entre Airbnb et les villes

Si aujourd'hui les diverses autorités concernées sont quelque peu démunies pour faire appliquer ces lois, souvent inconnues des administrés, cette situation pourrait rapidement évoluer. Les plateformes d'hébergement collaborent désormais plus facilement avec les municipalités. Ainsi, Airbnb s'est entendue avec plusieurs centaines de villes dans le monde afin de collecter et reverser automatiquement les taxes de séjour dues par les visiteurs, possibilité que seul le canton de Zoug a pour le moment exploitée.

A l'avenir, espérons que les cantons sauront – à l'image de la Confédération – clarifier et adapter leurs législations, afin de poser un cadre légal clair à cette activité. Cela fait, des discussions devront être menées avec les plateformes d'hébergement afin de simplifier les démarches des usagers et des autorités.