

recht@bwo.admin.ch

Lausanne, le 29 juin 2018

### **Consultation fédérale – l’ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d’habitations et de locaux commerciaux - procédure de consultation**

*Détermination du PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud*

---

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté le PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud sur le projet de modification de l’ordonnance citée en titre ; nous vous en remercions. Nous avons pris connaissance des différents documents mis à disposition et souhaitons vous transmettre ci-après notre position.

#### **Considérations générales :**

Cette révision tend à adapter le droit du bail aux nouveautés induites par des plateformes telles qu’*Airbnb* et à alléger les procédures administratives. S’il est nécessaire d’adapter la législation aux innovations et aux nouvelles réalités du marché, le PLR Vaud craint toutefois que ce projet de révision n’affecte le droit du bailleur et n’encourage le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement, ce qui contreviendrait au but initial de la sous-location.

#### **Considérations particulières :**

Selon le droit actuel, la sous-location est règlementée par l’article 262 CO. Actuellement, l’accord préalable du bailleur est nécessaire à chaque fois que le locataire souhaite sous-louer son logement. Le bailleur ne peut refuser la sous-location que sous certaines conditions (si les conditions sont abusives ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur). Les modifications projetées maintiennent ces conditions de refus.

Article 8a OBFL : ce projet restreint fortement le droit du bailleur à être informé de l’identité des personnes sous-louant son logement. En effet, le consentement général s’appliquera à toutes les sous-locations durant la durée du bail. Le bailleur qui ne désire pas consentir de façon générale,

mais pour chaque cas particulier ne pourra pas refuser ledit consentement général aux motifs prévus dans l'article 262 alinéa 2 et 3. Nous pouvons regretter que le Conseil fédéral manque de clarté lorsqu'il ne fixe pas de durée maximale au consentement général à la sous-location.

La simplification des procédures pourrait encourager le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement. Cet objectif serait contraire au but initial de la sous-location, qui est de permettre à un locataire devant, pour diverses raisons, quitter provisoirement son logement, de le réintégrer facilement. La modification proposée perd de vue ce but premier.

En outre, la sous-location répétée risque de générer des inconvénients pour les locataires. En effet, cette pratique ne manquera pas de générer des nuisances préjudiciables aux autres locataires.

Enfin, à l'heure où les autorités prennent des mesures afin d'augmenter le nombre de logements disponibles à la location, il apparaît contradictoire d'encourager la sous-location répétée, qui retirerait du marché locatif une part non négligeable d'appartements locatifs, puisqu'ils seraient exploités à titre hôtelier.


Par ailleurs, nous tenons à porter à votre attention que l'article 15 alinéa 2 du règlement d'application de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) stipule qu'un logement mis à disposition de façon répétée ou de longue durée sur des plateformes d'économie collaboratives doit faire l'objet d'une autorisation administrative, afin de répondre au changement d'affectation découlant de sa nouvelle utilisation.

### **En conclusion**

Pour les raisons citées plus haut, le PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud rejette ce projet de consultation.

En vous remerciant de l'attention que vous portez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération.

  
Marc-Olivier Buffat  
Président

  
Laurine Jobin  
Secrétaire générale