Auteur: Sandra Gerber | Le : 12 septembre 2022

Location de son appartement sur une plateforme de type « Airbnb » – attention: ce n’est pas si simple que cela

La location de son appartement via une plateforme de type « airbnb » a le vent en poupe et certains y voient une manière de se faire de l’argent. Mais est-ce aussi simple que cela en Suisse et plus particulièrement dans le canton de Vaud ? La réponse est pour l’instant non. Cela est d’autant plus le cas que le canton de Vaud, qui veut « *éviter à la fois la distorsion de la concurrence et la soustraction des appartements au marché du logement* »[1] a modifié la loi cantonale sur l’exercice des activités économiques (LEAE).

Beaucoup ont en effet l’impression que la location de leur appartement par le biais d’une plateforme du type « airbnb » est très simple et peut se faire d’un simple « clic ». C’est oublier que cette location obéit à des règles non seulement de droit privé fédéral mais également à des règles de droit public cantonales moins connues. Peuvent également s’ajouter à ces règles les règlements de PPE.

Du point de vue du droit privé fédéral, la location par un locataire de son appartement via une plateforme de type « airbnb » est assimilé à une sous-location.

La sous-location est régie par l’article 262 du Code des Obligations.

Sur la base de cet article, le locataire, qui souhaite louer son appartement via une plate-forme, doit impérativement obtenir l’accord préalable du bailleur, soit du propriétaire.

En théorie, il devrait obtenir l’accord du bailleur pour toute nouvelle location ou tout nouveau sous-locataire. Il est donc conseillé d’obtenir un accord général de principe pour toute location et ce quel que soit la durée et la personne du sous-locataire et d’insérer cet accord dans le contrat de bail ou dans un avenant au contrat.

Si le locataire omet de demander l’accord du bailleur, il prend le risque de se voir notifier une résiliation de son contrat de bail. Il prend également le risque de devoir verser au bailleur les profits réalisés.

Le bailleur peut cependant refuser son consentement pour les motifs qui sont mentionnés dans l’article 262 CO.

L’un de ces motifs est le caractère abusif de la sous-location et est surtout visé ici le montant du « sous-loyer ».

Le principe est en effet que la sous-location ne doit pas poursuivre un but lucratif et une comparaison entre le loyer principal et le loyer de la sous-location sera effectuée. Il est cependant admis que le locataire peut obtenir une rémunération pour les prestations supplémentaires qu’il fournit comme les meubles, des éventuels travaux de rénovation, des services etc. Un écart entre le loyer principal et le loyer de la sous-location est donc admis. Une marge de 20% est souvent admise pour le mobilier.

Si le locataire envisage la sous-location via une plateforme dans le but de se procurer un revenu, la question du loyer est également essentielle et une clause incluse dans le contrat de bail selon laquelle, par exemple, le bailleur autorise la sous-location dans un but lucratif ou quel que soit le montant du « sous-loyer » est très importante.

Si la sous-location est abusive ou si elle est effectuée à des conditions autres que celles convenues avec le bailleur, le locataire prend à nouveau le risque de se voir notifier une résiliation de son contrat de bail. Il prend également le risque de se voir condamner à verser au bailleur les profits réalisés, soit la différence entre le loyer principal et le loyer de la sous-location et/ou le gain réalisé.

Un autre motif justifiant le refus du bailleur est le fait que la sous-location présente pour lui des inconvénients majeurs.

Dans un arrêt du 4 avril 2019 (ATF 5A_436/2018), le Tribunal fédéral a considéré qu’un règlement de PPE pouvait interdire la location d’appartements de manière irrégulière, à la journée, à la semaine ou au mois.

Ainsi, l’existence d’une telle disposition dans un règlement de PPE interdit non seulement au propriétaire de sous-louer son propre appartement via une plateforme mais et est également bien évidemment un motif justifiant le refus du bailleur propriétaire à la sous-location par son locataire via une telle plateforme.

Du point du vue du droit public cantonal, depuis le 1er juillet 2022, un nouveau titre intitulé « Activités économiques soumises à annonce » et un nouveau chapitre intitulé « Location ou sous-location d'hébergement de brève durée », soit les nouveaux articles 74b à 74e, ont été introduits dans la loi vaudoise cantonale sur l'exercice des activités économiques (LEAE).

Selon l'article 74b alinéa 1, « *constitue une location ou une sous-location d'un hébergement, au sens de l'article 4a, alinéa 1 et du présent chapitre, la mise à disposition de tout ou partie d'un logement contre rémunération, à compter d'une nuitée au minimum* ».

Selon l'article 74c, « *la personne physique ou morale qui met en location ou en sous-location un hébergement s'annonce au moins dix jours avant la première nuitée auprès de la commune du lieu de situation du logement et lui communique les données nécessaires à la tenue du Registre des loueurs.*

En particulier, le loueur fournira l'avis donné au bailleur et prescrit par l'article 262 CO, ainsi que toute information utile sur le respect du délai et des exigences posées par l'article 15, alinéa 2 RLPPL.

Le loueur tient un registre permettant le contrôle des personnes hébergées (copie d'une pièce d'identité ou d'un passeport) et mentionnant les périodes précises d'hébergement (dates d'arrivée et de départ).

Le loueur remet chaque mois une copie du registre prévu à l'alinéa 3 à l'autorité communale compétente ».

Selon l'article 74d, « *les communes tiennent un registre répertoriant les personnes physiques ou morales mettant en location ou en sous-location un hébergement situé sur leur territoire, sous réserve des exceptions définies à l'article 74e*»

En d'autres termes, le locataire (mais également le propriétaire) qui met en location son logement via une plateforme doit annoncer celle-ci 10 jours à l'avance auprès de la commune et quel que soit la durée de la location et ce dès la première nuitée.

Cette annonce doit être faite à chaque location et le locataire doit notamment fournir l'accord du bailleur. Il doit également tenir un registre des personnes hébergées et mentionner les dates d'arrivée et de départ. Ce registre doit être remis à l'autorité communale chaque mois. Le but de cette annonce et de ce registre est notamment de s'assurer que la taxe de séjour a été bien versée. Cette taxe concerne les personnes de passage ou en séjour, les hôteliers, les logeurs et les plateformes d'hébergement.

Le locataire, qui met en location son logement via une plateforme, doit également respecter les exigences posées par l'article 15, alinéa 2 RLPPL, soit le règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif

Or, l'article 15 RLPPL, qui vient également d'être modifié au 1er juillet 2022, a la teneur suivante : « *un logement ou une partie de logement fait l'objet d'un changement d'affectation lorsqu'il est soustrait du marché de la location d'habitation ordinaire.*

Constitue notamment un tel changement d'affectation la soustraction totale ou partielle de logements du parc standard de la location par leur mise à disposition sous forme de location meublée avec services ou sur des plateformes d'économie collaborative lorsqu'elle excède 90 jours par année civile ».

En d'autres termes, le locataire qui loue son appartement via une plateforme pour une durée supérieure à 90 jours sur l'année civile, change en réalité l'affectation du logement.

Or, en cas de changement d'affectation d'un logement d'habitation, une demande d'autorisation doit être faite au préalable auprès de la commune du lieu de situation du logement conformément à la loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Cette loi « *vise à lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population* ». Ainsi, si le logement concerné entre dans une catégorie à pénurie, l'autorisation sera en principe refusée. Or, en 2022, seuls les districts d'Aigle, de la Broye-Vully et du Jura-Nord vaudois (sauf la ville d'Yverdon-les-Bains) ne sont pas dans une situation de pénurie.

Il convient cependant de noter que le logement, qui appartient au propriétaire et dans lequel lui-même, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, vit, n'est pas soumis à la LPPPL. En d'autres termes, il n'y aura pas changement d'affectation et besoin d'une autorisation préalable si c'est le propriétaire lui-même qui met en location via une plateforme.

A noter également que le changement d'affectation d'un local commercial vers un logement n'est pas soumis à la LPPPL. Il en va donc de même de la location d'un local commercial via une plateforme du type Airbnb.

En modifiant la LEAE, depuis le 1er juillet 2022, le canton de Vaud entend, comme déjà mentionné ci-dessus « *éviter à la fois la distorsion de la concurrence* » entre l'hôtellerie traditionnelle et la location via une plateforme « *et la soustraction des appartements au marché du logement* ». Ce faisant, le canton rend plus difficile la location via les plateformes du type Airbnb et un locataire désireux de « sous-louer » son appartement de manière régulière et sur une longue durée serait bien avisé de se renseigner et de se faire conseiller au préalable.

[1] https://www.lacote.ch/vaud/vaud-lactivite-des-sites-de-location-comme-airbnb-sera-mieux-cadree-1156418

Source : https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-du-bail/location-appartement-airbnb-pas-si-simple-que-celas/