



Berne, **21 MRZ. 2018**

Destinataires :

Partis politiques

Associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne

Organisations faïtières de l'économie

Autres milieux intéressés

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux : ouverture de la procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Le 21 mars 2018, le Conseil fédéral a chargé le DEFR de consulter les cantons, les partis politiques, les associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, les associations faïtières de l'économie d'envergure nationale et les autres milieux intéressés sur la modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Le délai imparti pour la consultation court jusqu'au **3 juillet 2018**.

Les progrès de la numérisation permettent, dans une mesure qui va croissant, aux locataires et aux propriétaires de céder leurs locaux de manière répétée pour de courtes durées et contre rémunération à des visiteurs du monde entier. Le contrat passé entre un locataire et un visiteur est soumis aux règles de la sous-location, inscrites à l'art. 262 du code des obligations (CO). Le projet mis en consultation fait cas des nouvelles formes de sous-location.

Conformément au nouvel *art. 8a, al. 1, OBLF*, le locataire pourra, muni du consentement général du bailleur, sous-louer ses locaux de manière répétée pour de courtes durées. Dans la sous-location classique, le bailleur dispose d'un délai raisonnable, entre deux et quatre semaines en général, pour examiner la demande. Les plateformes d'hébergement prévoient en principe des délais très courts pour répondre aux demandes de réservation ; elles proposent même d'effectuer une réservation instantanée. Le locataire n'est donc pas en mesure d'obtenir à temps le consentement du bailleur. Le consentement général à plusieurs sous-locations vise à pallier ce problème. C'est une simplification administrative pour le bailleur, qui n'aura plus à examiner chaque demande séparément. Dans sa requête, le locataire devra indiquer les conditions de sous-location au bailleur. Il s'agit explicitement du montant net du loyer, des locaux concernés et de l'occupation prévue (*art. 8a, al. 2, OBLF*).

L'art. 262, al. 2, let. c, CO, autorise le bailleur à refuser son consentement si la sous-location présente pour lui des inconvénients majeurs. L'usage d'une plateforme ou les



conséquences de cet usage peuvent entraîner des inconvénients majeurs pour le bailleur ou les autres locataires. Cette situation est prise en considération à l'art. 8a, al. 3, OBLF, à titre de concrétisation de la loi.

Nous vous invitons à exprimer votre avis sur le texte de la disposition proposée et sur le rapport explicatif.

Le dossier de consultation est disponible sur www.admin.ch/ch/f/gg/pc/pendent.html.

Conformément à la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand ; RS 151.3), nous nous efforçons de publier des documents accessibles à tous. Aussi nous saurions-vous gré de nous faire parvenir votre avis de préférence par voie électronique (**prière de joindre une version Word en plus du fichier PDF**), dans la limite du délai imparti, à :

recht@bwo.admin.ch

Nous vous prions d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne à qui s'adresser en cas de questions.

Se tiennent à votre disposition pour toute question ou information complémentaire :

Cipriano Alvarez, chef du secteur Droit
(058 480 91 30, cipriano.alvarez@bwo.admin.ch) et

Barbara Ballmer, avocate, secteur Droit
(058 480 91 67, barbara.ballmer@bwo.admin.ch)

En vous remerciant d'ores et déjà de votre collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Johann N. Schneider-Ammann
Conseiller fédéral