

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 93 (2021)

**Heft:** 4

  

**Artikel:** La sous-location et Airbnb à quelles conditions?

**Autor:** Steiner, Pascal

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-966020>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## LA SOUS-LOCATION ET AIRBNB À QUELLES CONDITIONS?

Il existe toujours de bonnes raisons de vouloir sous-louer une chambre ou l'entier d'un logement. En Suisse, cette possibilité est offerte à chaque locataire. Cependant, quelles en sont les conditions et les limites? Ces conditions sont-elles identiques dans le cadre d'une sous-location via une plate-forme de réservation de logement en ligne telle que Airbnb?

PASCAL STEINER, AVOCAT

En droit suisse, la sous-location d'un appartement est autorisée à condition toutefois que le bailleur y consente. En effet, selon l'article 262 du code des obligations, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

Toutefois, en cas de sous-location, le locataire reste le partenaire contractuel du bailleur. Le sous-locataire n'entretient qu'une relation contractuelle avec le locataire, qui lui sous-loue tout ou partie de son appartement. Le contrat de sous-location constitue un contrat de bail à part entière, indépendant du contrat de bail principal. Par ce moyen, le locataire devient bailleur envers son sous-locataire et doit être conscient du fait que ce dernier a envers lui les mêmes droits et devoirs que lui-même a envers son bailleur.

La relation entre le locataire et son bailleur demeure toutefois inchangée. En conséquence, le locataire répond directement envers son bailleur du paiement du loyer et de l'usage conforme de la chose louée. Dans ce cas de figure, si le sous-locataire endommage par exemple le parquet, le locataire doit indemniser le bailleur pour le dommage causé et réclamer ensuite le montant versé au sous-locataire. Il appartient dès lors au locataire de veiller à ce que les défauts soient réparés, d'annoncer les augmentations de loyer à temps et de respecter les délais de résiliation.

En revanche, dans quelques cas, la loi et la jurisprudence reconnaissent un rapport juridique direct entre le bailleur principal et le sous-locataire, par exemple lorsque le bailleur principal souhaite réagir au comportement abusif du sous-locataire. Dans cette éventualité, le bailleur peut directement s'adresser au sous-locataire et le rappeler à l'ordre, sans devoir passer par le locataire.

### Conditions de la sous-location

Comme vu précédemment, la sous-location est soumise au consentement du bailleur. Le bailleur ne pourra toutefois refuser son consentement qu'à certaines conditions qui sont énumérées à l'article 262 alinéa 2 CO. Cette disposition limite dans une large mesure la liberté contractuelle du bailleur, dans le sens qu'il ne peut refuser une sous-location que lorsque l'une des trois hypothèses suivantes se présente:

1. Le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location. Par condition, il faut entendre les éléments essentiels du contrat de bail, c'est-à-dire l'identité du

sous-locataire, la durée du bail, le loyer, les locaux concernés, leur destination et le nombre d'occupants.

2. Les conditions de la sous-location sont abusives comparées à celles du contrat de bail principal. Cette hypothèse concerne principalement la question du loyer fixé par le locataire à son sous-locataire. En effet, le bailleur peut contester le loyer demandé au sous-locataire s'il n'est pas proportionnel par rapport au loyer prévu dans le bail principal. Dans un arrêt du Tribunal fédéral par exemple, il a été estimé abusif de louer deux chambres pour un montant total de Fr. 1105. – alors que l'appartement compte quatre pièces et demie pour un loyer de Fr. 1575. –.

3. La sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs. Par exemple si le sous-locataire fait une utilisation différente des pièces par rapport à ce qui était convenu dans le contrat de location principal ou si la capacité de l'objet loué est surpassée du fait de la sous-location.

### Durée de la sous-location

La loi ne dit rien quant à la durée maximale, toutefois, par définition, la sous-location est une solution provisoire. Auparavant, le Tribunal fédéral admettait largement la sous-location, pour peu que le locataire ait gardé une intention de retour, même approximative, dans le logement. Au fil de diverses affaires portées devant lui, le Tribunal fédéral a opéré un retour de balancier, pour conclure désormais que la volonté de retour du locataire devait être ferme, et même prévisible. Prudemment, il est ainsi recommandé d'indiquer au bailleur les raisons de son départ et une date de retour, par exemple dans deux ans. Indiquer une période indéterminée est de nature à se voir refuser le droit de sous-louer.

### Cas de résiliation

Dans l'hypothèse où le bailleur devait avoir connaissance d'une sous-location non consentie ou objectivement inadmissible, ce dernier peut demander la résiliation du bail principal. En effet, l'article 257f, alinéa 3 CO prévoit que le contrat de bail peut être résilié lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut ainsi constituer une violation du devoir de diligence lorsque le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'article 262, alinéa 2 CO pour s'opposer à la sous-location.

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à: [questionjuridique@habitation.ch](mailto:questionjuridique@habitation.ch).

### L'exemple d'Airbnb

En 2018, près de 36 000 logements en Suisse étaient proposés sur la plateforme de réservation d'hébergement en ligne Airbnb, allant de la simple chambre en ville à la villa au bord du lac. A l'heure actuelle, la sous-location via une plate-forme d'hébergement n'est pas spécifiquement codifiée dans le droit du bail et diffère selon les cantons. La législation présentement en vigueur n'a pas été adoptée en pensant à la sous-location répétée et de courte durée, qui s'est développée ces dernières années principalement par le biais de plateformes de réservation (Airbnb, etc.) Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de relever que la réglementation adoptée lors de la révision de 1989 a «été prévue pour les cas où le locataire – par exemple en raison d'un séjour limité à l'étranger – ne peut temporairement pas user de la chose louée et la remet, le temps de son absence, à un tiers pour des raisons financières; ou pour le cas où un appartement est devenu trop grand à la suite, par exemple, du départ de l'un de ses occupants ou d'un décès, et qu'une partie de la chose louée est ainsi remise à un tiers». D'un point de vue juridique, la sous-location via Airbnb ne diffère en règle générale pas de manière significative d'une sous-location normale. Cela signifie que l'hôte d'Airbnb qui n'est «que locataire» du logement et veut mettre son logement en location sur la plateforme est légalement obligé d'informer son propriétaire à l'avance de la sous-location souhaitée. Le propriétaire a, de son côté, le droit de consulter les conditions prévues pour la sous-location et de la refuser au cas où son locataire ne les lui communique pas. Il doit par ailleurs refuser la sous-location s'il estime qu'il est déraisonnable pour les autres occupants du bâtiment de voir constamment défiler des personnes étrangères au bâtiment, ou en cas de suroccupation importante du logement, soit lorsque plus de personnes qu'en temps normal y logent temporairement. Certaines villes sont allées plus loin en matière de réglementation et ont décidé de clarifier quelque peu la situation. Dans le canton de Genève, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018, le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) a été modifié par

le Conseil d'Etat dans le but de réglementer la location des logements pour des séjours de courte durée. Ce règlement fixe ainsi à nonante jours par an la mise à disposition maximale d'un logement dans son intégralité, via une plateforme d'hébergement. Au-delà de cette durée, la démarche constitue un changement d'affectation (activité commerciale) qui est interdit. Par ailleurs, dans certains cas, il faut désormais demander l'autorisation de sous-louer via la plate-forme Airbnb tant au propriétaire qu'à l'autorité compétente.

En définitive, même si a priori la sous-location d'un appartement via une plate-forme de réservation d'hébergement en ligne du type d'Airbnb semble attrayante, voire potentiellement lucrative, la réalité et ses conséquences peuvent être risquées pour le locataire. Dans la simple hypothèse où le sous-locataire ne s'acquitterait pas de son loyer dans les délais, le locataire principal ne pourrait pas reporter ces retards sur son bailleur principal et devrait ainsi répondre du loyer auprès de ce dernier. Même si cela n'apparaît pas impossible, ce type de plate-forme semble ainsi effectivement plus adéquat pour les propriétaires de logement que pour les locataires qui souhaitent à leur tour être sous-bailleur. ■

<sup>1</sup> Code des obligations, du 30 mars 1911, RO 27 321.

<sup>2</sup> PASCAL STOUDEUR, newsletter le bail à loyer, avril 2009, et références citées.

<sup>3</sup> DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> édition, 2008, p. 579, et références citées.

<sup>4</sup> LACHAT, *op. cit.*, p. 579

<sup>5</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 119 II 353

<sup>6</sup> PIERRE STASTNY, ASLOCA Genève, texte paru dans «La Tribune de Genève», du 24 juin 2017.

<sup>7</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2019, du 26 septembre 2019.

<sup>8</sup> Rapport du Conseil fédéral concernant 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.

<sup>9</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 138 III 59, *Journal des Tribunaux* 2014 II 418 c. 2.2.1.

<sup>10</sup> RS/GE L 5 20.01.