

Plateformes d'hébergement et droit du bail

Carole Aubert



Sommaire

- I. Importance économique du phénomène
- II. Qualification juridique
- III. Application des règles du droit du bail
- IV. Quelques pistes de réflexion



Essor de la «sharing economy» (1)

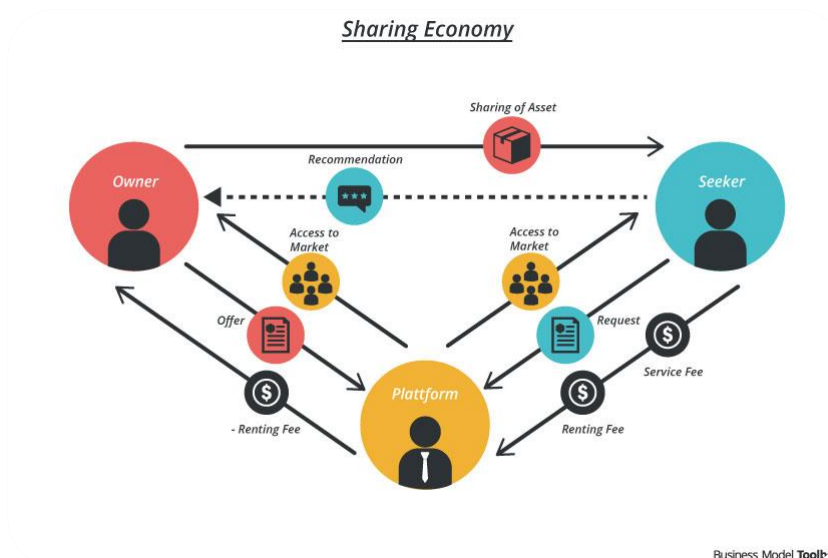
- Mutation numérique et structurelle de l'économie (IA, industrie 4.0)
- Impact sur la croissance économique
- Emergence de nouveaux modèles d'affaires
- Création de valeurs reposant sur ces nouvelles technologies



Essor de la «sharing economy» (2)

- Economie collaborative: produire de la valeur en commun grâce à de nouvelles formes d'organisation du travail (1978)
- Technologie multiplie les possibilités de connexion, mutualisation des biens & services
- Plateformes d'échanges en ligne
 - Transaction conclue par voie électronique
 - Utilisation temporaire de biens ou de services





Essor de la «sharing economy» (3)

- Différents modèles collaboratifs
- Plateformes d'économie à *la demande* qui posent le plus de problèmes (Uber, Airbnb, etc.), notamment pour les services
- Nécessité ou non de réguler ?

Rôle du politique ?

- Rapide évolution de la position du Conseil fédéral entre 2014 et 2018
- Stratégie «Suisse numérique»
- Rapports sectoriels sur les conséquences des plateformes numériques
- Rapport sur la réglementation dans le secteur de l'hébergement (novembre 2017)
- Consultation révision OBLF (mars 2018)



Importance économique



- 500% de hausse des nuitées entre 2001-2012
- Levée de fonds USD 1,5 mrd fin 2015
- Premiers bénéfices en 2016
- CA de 2.3 mrds USD en 2017, 93 mios bénéfice
- Valorisation à 31 milliards USD en 2017

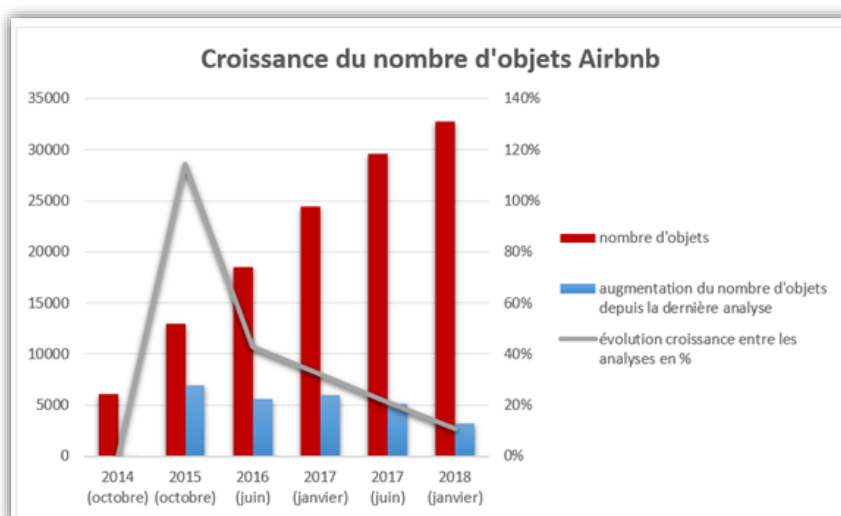
- Progression dans tous les pays



Airbnb en Suisse



- 32'761 objets pour 92'315 lits
- + 3'000 objets 2^{ème} semestre 2017
- 34% de l'offre hôtelière (30% en juin 2017)
- Professionnalisation des bailleurs (20%)



Airbnb en Suisse



Nombre de lits et d'objets Airbnb par canton

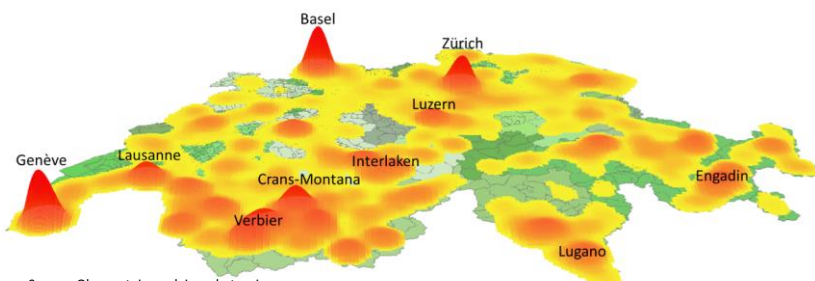
CANTON	TOTAL LITS AIRBNB	PART DE MARCHÉ (LITS)	NOMBRE D'OBJETS
Valais	28424	30,79%	6283
Grisons	11919	12,91%	3203
Berne	10010	10,84%	3245
Vaud	8033	8,7%	3342
Zürich	6790	7,36%	4336
Tessin	5239	5,68%	1853
Genève	5054	5,47%	3090
Bâle-Ville	4165	4,51%	2329
St. Gall	2227	2,41%	783
Lucerne	1967	2,13%	836
Fribourg	1424	1,54%	542
Argovie	995	1,08%	524



Importance en Suisse ?



- 80% de l'offre se trouve
 - Régions touristiques (VS, GR)
 - Grandes villes suisses (ZH, GE, BE, BS)



Source: Observatoire valaisain du tourisme



Thématiques relevantes (hors droit bail)

Politique du logement

Réaffectation d'une partie du parc immobilier
(sans décision d'une autorité publique)

Aménagement du territoire (LAT, LSR)

Développement touristique

Concurrence déloyale pour l'hôtellerie ?

Issues fiscales (fiscalité directe ou indirecte)





The New York City Council

City Hall
New York, NY 10007

Legislation Text

File #: Int 0981-2018, Version: A

Int. No. 981-A

By Council Members Rivera, Cumbo, Rosenthal, the Speaker (Council Member Johnson), Adams, Ampry-Samuel, Ayala, Brannan, Chin, Cohen, Constantimides, Deutsch, Diaz, Dromm, Espinal, Eugene, Gjonaj, Grodenchik, Kallios, King, Koslowitz, Lancman, Lander, Levine, Maisel, Menchaca, Moya, Powers, Reynoso, Richards, Rodriguez, Rose, Salamanca, Torres, Treyger, Williams, Cabrera, Van Bramer, Holden, Koo, Miller, Cornegy, Gibson, Perkins and Levin

A Local Law to amend the administrative code of the city of New York, in relation to the regulation of short-term residential rentals

Be it enacted by the Council as follows:

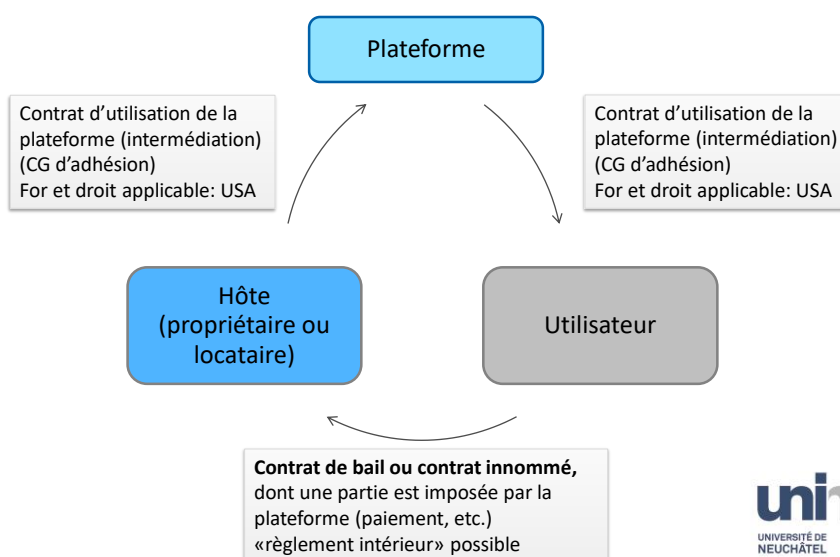
Section 1. Title 26 of the administrative code of the city of New York is amended to add a new chapter 21 to read as follows:




Sommaire

- I. Importance économique du phénomène
- II. Qualification juridique
- III. Application des règles du droit du bail
- IV. Quelques pistes de réflexion

Fonctionnement



Fonctionnement

- Inscription préalable
- conditions générales
- Système d'évaluation des utilisateurs 
- Offre d'un logement (notion > 253 CO)



A. Qualification

- Relations tri-partites
- Airbnb ne fait « que » mettre les parties en relation et ne conclut aucun contrat de bail (relève du mandat) (relation verticale)
- « Ni courtier, ni agent immobilier », mais impose des règles de contenu au ct principal (*validité discutée...*)



Fonctionnement

- Rémunération fixée «librement» par le loueur
- Paiement possible uniquement via Airbnb
- Commission prélevée par la plateforme (payée par loueur et par voyageur)
- «Centre de résolution des litiges» entre utilisateurs *obligatoire* (clause arbitrage)
- «Garantie hôte» (dommage par le voyageur)



A. Qualification

- Protection du consommateur ? 16 CL, 8 LCD....
For et droit applicable: **Californie, US.**

Commission européenne - Communiqué de presse

La présentation actuelle des prix et un certain nombre de conditions d'Airbnb sont contraires à la directive sur les pratiques commerciales déloyales, à la directive concernant les clauses abusives dans les contrats et au règlement concernant la compétence judiciaire en matière civile et commerciale. Les autorités européennes de protection des consommateurs et la Commission exigent donc qu'Airbnb change un certain nombre de choses. La société dispose d'un délai expirant à la fin du mois d'août pour présenter ses propositions. Une fois qu'Airbnb aura proposé des solutions pour remédier à la situation, la Commission et les autorités de protection des consommateurs de l'UE examineront les changements proposés. Si ces changements sont jugés insuffisants, Airbnb s'exposera à des mesures d'exécution.

Bruxelles, le 20 septembre 2018

Donnant suite à l'appel lancé en juillet par la Commission européenne et les autorités de protection des consommateurs de l'UE, Airbnb s'est engagée à apporter les modifications nécessaires à ses conditions générales et à améliorer la présentation de ses tarifs.



A. Qualification

- Relations hôte - voyageur: «véritable» contrat de bail (relation horizontale)
- Limites avec le *contrat d'hébergement* (innommé, ATF 120 II 252) ?
- Dépend du *profil de l'offreur* (professionnel, services supplémentaires, responsabilité causale pour les effets du voyageur)



A. Qualification

- Droit suisse applicable (119 al. 1 LDIP)
- For en Suisse (112s LDIP, 22 ch. 1 CL, impératif)
- Location d'appartement de vacances ≤ 3 mois: **pas d'application des règles protectrices des baux d'habitation** (loyer, congé,..)
- Contrat de **sous**-location si conclu par le locataire de l'appartement



Sommaire

- I. Importance économique du phénomène
- II. Qualification juridique
- III. Application des règles du droit du bail
- IV. Quelques pistes de réflexion



Sommaire

- III. Application des règles du droit du bail
 - a) Contrat de bail et sous-location
 - b) Obligation de diligence
 - c) Responsabilité du locataire



III. Sous-location

- Art. 262 CO:
nécessite l'accord du bailleur
(non formel, ≠ contrat cadre romand + RULV)
- Refus possible si:
 - Conditions sous-locations non communiquées
 - Conditions de sous-location abusives
 - Sous-location présente des inconvénients majeurs



III. Sous-location

- La sous-location est un droit impératif du locataire (ZH Mietgericht, 09.02.2017)
- Le droit de sous-louer n'existe que si le locataire a l'intention de réutiliser lui-même les locaux dans un avenir prévisible (TF, 4A_556/2015, 03 mai 2016)
- Sous location totale / partielle



III. Sous-location

- Garantie de la propriété (art. 26 Cst) vs/ droit de sous-louer (262 CO) ?
- TF ne revoit pas la constitutionnalité du droit fédéral (190 Cst)
- Cautèles dans l'art. 262 CO justement
TF 4A_507/2012, 16.12.2012



III. Sous-location

Autorisation générale et anticipée possible ?

- Problème de l'identité (encore inconnue) des sous-locataires + non relevante (?)
- Solution : soumettre des **conditions cadres** pour accord (loyer, durée maximale) puis notifier une copie du contrat au bailleur à chaque location
- Proposition révision OBLF (nouvel art. 8a OBLF)
- Initiative parlementaire contraire



III. Sous-location

- *Conditions abusives ?*
Droit à un supplément pour les prestations fournies en plus du loyer effectif ?
- Jurisprudence admet \approx 15-20% pour mobilier
- Autres prestations: restauration, nettoyage, transport (=> ct hébergement !)



III. Sous-location

- Locataire n'a **pas le droit de tirer un revenu** de la sous-location (couverture des coûts)
- *Action en remise du gain si sous-location illicite*, 423 CO:
ZH MG, 09.02.2017;
TF 4A_594/2012, 28.02.2013



III. Sous-location

- *Inconvénients majeurs ?*
Problème de l'usage accru, usage non-conforme au *but du contrat* ou lié au sous-locataire (risques pour voisinage/ *changement d'affectation ?*)
// droit de recevoir des visites et de la famille
- Solution: se mettre d'accord sur **un nombre max. de locations + durée totale nuitées par année**
(Ex: législations existantes)



III. Sous-location

- *Absence d'autorisation ?*
- *Refus* du bail. et loc. *passee outre*: violation du devoir de diligence (art. 257f al.3 CO);
sommation puis résiliation extraordinaire possible (vérifier préjudiciel. si refus fondé)
- Loc. a *oublié* demander autorisation:
transmettre les conditions au bailleur ; Bail. peut valider ou mettre en demeure 257f CO



III. Violation du devoir de diligence

- Risques de plaintes des voisins (nuisances nocturnes, non respect du règlement de maison)
- Mise en demeure 257f CO, menace résiliation
- Retrait de l'autorisation de sous-location
- Airbnb met à disposition un formulaire de plainte pour les voisins sur sa plateforme (exclusion)



III. Dégâts provoqués par le voyageur

- Le locataire principal répond des dommages à la chose louée provoqués par le voyageur (97/101 CO)
- Usure anormale à la chose louée si usage accru contraire au but du contrat
- Action directe bailleur possible (41 CO, plainte pénale si dommage à la propriété)
- Identification du voyageur ?



III. Dégâts provoqués par le voyageur

- « Caution » *doit* passer par Airbnb: cette dernière règle le litige comme « médiateur »
 - Validité de la clause contestée par l'UE
 - Chaque partie (B/L) doit pouvoir agir contre l'autre devant les juridictions ordinaires
- « Couverture hôte » Airbnb (exclusion : responsabilité civile du voyageur, dommages dus à électricité, eau ou au gaz, certains biens)



Sommaire

- I. Importance économique du phénomène
- II. Qualification juridique
- III. Application des règles du droit du bail
- IV. Quelques pistes de réflexion



IV. Pistes de réflexion

- **Intégrer et réguler** plutôt que combattre (adapter droit **du bail** et droit **public**)
- Préciser les conditions «admissibles» dans les contrats-cadres et/ou conditions générales



IV. Pistes de réflexion

- **Droit du bail: cumul** des durées des locations de courte durée pour les «appartements de vacances» ; application des règles protectrices des baux d'habitation (loyer, congé..)
- Nombre de nuitées maximales : **droit public cantonal** (police du commerce/aménagement du territoire/changement d'affectation) (≈ FR, DE, NL, Calif.)



IV. Pistes de réflexion

- **Droit fiscal:** Obligation d'annonce (Taxe séjour, Impôts..) => report obligation sur Airbnb ?
- Négocier avec AirBnB au niveau suisse – obtenir des règles spécifiques dans les conditions générales pour la Suisse + règles locales (ex: France)



Merci de votre attention !

