

# IMMOBILIER

VENTE  
LOCATION  
COMMERCIAL  
VACANCES

**ÉCLAIRAGE** Xavier Diserens, avocat, Burysek & Diserens, Lausanne

## Airbnb: une forme particulière de sous-location?

**L**e locataire qui souhaite sous-louer tout ou partie de son logement, par l'intermédiaire de la plateforme de partage Airbnb, doit préalablement requérir et obtenir le consentement du bailleur. En effet, le rapport entre le locataire et le voyageur est considéré comme une sous-location. Même si le locataire envisage souvent de sous-louer son logement ou une partie de celui-ci, par le biais d'Airbnb, que pour de courtes périodes, il est utile de rappeler qu'il ne peut le faire qu'à la condition que cette sous-location soit justement provisoire. Il n'est pas question d'ac-

cueillir des voyageurs ad aeternam. Le bailleur peut donc refuser son consentement à cette sous-location, si le locataire ne l'informe pas des conditions de celle-ci (identité du sous-locataire, durée de la sous-location, montant du loyer, etc.). Le bailleur peut également refuser son consentement si la sous-location est considérée comme abusive, à savoir si le locataire entend faire un bénéfice en sous-louant. Une légère majoration de 20% du loyer principal est toutefois admise, si le locataire couvre par-là même des prestations supplémentaires (logement remis meublé par

exemple). Le bailleur peut enfin s'opposer à la sous-location si elle présente pour lui un inconvénient majeur (changement fréquent d'hôtes, usage accru lorsque les visiteurs défilent, fumée malgré l'interdiction etc.). Ainsi, si le locataire sous-loue sans avoir préalablement demandé le consentement du bailleur, si la sous-location présente un caractère abusif ou si elle présente un inconvénient majeur pour le bailleur, le locataire s'expose à un refus justifié de celui-ci voire à une résiliation anticipée de son bail. ●

Situation Anax

