



# Fiche d'information

## Hébergement privé de réfugiés d'Ukraine

Date :

28 avril 2022 / Version 3

Numéro du dossier : BWO-553-2194/1/4

### 1. Situation initiale

Suite à l'attaque russe contre l'Ukraine, de nombreuses personnes quittent leur patrie pour chercher refuge dans d'autres pays. En Suisse aussi, des milliers de personnes en quête de protection sont attendues dans les jours et semaines à venir. En accord avec le Secrétariat d'Etat aux migrations (SEM) et l'Office fédéral du logement (OFL), les associations de la branche immobilière et des bailleurs et locataires appellent leurs membres à soutenir les autorités dans la recherche de logements pour les personnes fuyant l'Ukraine.

Afin de pouvoir accorder rapidement et sans bureaucratie un titre de séjour valable à ces réfugiés, le Conseil fédéral a activé le statut S conformément à l'article 4 en relation avec les articles 66 et suivants de la loi sur l'asile (LAsi). En principe, les Ukrainiens peuvent séjourner dans l'espace Schengen – et donc en Suisse – pendant 90 jours sans visa. Grâce au statut S, les réfugiés ukrainiens peuvent désormais rester en Suisse pour une durée supérieure à 90 jours.

En principe, les appartements et les chambres meublés et non meublés conviennent à l'hébergement des réfugiés. Pour les appartements et les chambres non meublés, il est possible de prendre contact avec des œuvres d'entraide et des autorités afin d'équiper les appartements et les chambres en conséquence.

### 2. Objectif de cette fiche d'information

Cette fiche d'information s'adresse en premier lieu aux privés qui souhaitent mettre à disposition des réfugiés ukrainiens un logement, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux. Elle n'aborde pas les contrats d'hôtellerie et de restauration.

### 3. Arrivée des réfugiés en Suisse

Lorsque les personnes à protéger arrivent en Suisse, elles peuvent se faire enregistrer dans l'un des six centres fédéraux d'asile. Après vérification de leurs données personnelles et de leur situation, le statut S leur est attribué. Après 48 heures déjà, ils sont attribués aux cantons respectifs, qui sont responsables de l'hébergement et de l'encadrement. Les cantons décident où et comment les personnes à protéger seront hébergées.



En ce qui concerne l'hébergement, la règle actuelle est la suivante : dans une première phase, pendant laquelle les réfugiés sont enregistrés, c'est la Confédération (le Secrétariat d'État aux migrations SEM) qui est responsable. Dans une deuxième phase, les réfugiés sont hébergés dans des logements cantonaux, dans des familles d'accueil etc. Dans une troisième phase, ils s'installent dans des logements privés. Les phases deux et trois peuvent se chevaucher ou se confondre.

## **4. Aspects juridiques**

### **4.1 Hébergement privé à titre gratuit**

#### **a) Hébergement par les propriétaires de logements**

En principe, les propriétaires de logements ont la possibilité de loger sans restriction des personnes en quête de protection avec le statut S. Pour les propriétés par étage, il faut tenir compte des éventuelles restrictions réglementaires. Il est recommandé d'informer préalablement les propriétaires par étage, sachant que cela doit se faire de manière informelle, pragmatique et aussi efficace que possible.

#### **b) Hébergement par les locataires**

En cas d'accueil d'hôtes à titre gratuit et pour une durée limitée, les règles du prêt à usage selon les articles 305 et suivants du Code des obligations (CO) s'appliquent. Le locataire est néanmoins tenu de traiter l'objet loué avec soin. Le bailleur peut également s'opposer à une nette suroccupation de l'objet loué. Il est donc important d'informer le bailleur de l'hébergement (prévu) au préalable.

### **4.2 Hébergement privé à titre onéreux**

Si une contrepartie financière est demandée pour l'hébergement d'une personne, il est recommandé de conclure un accord écrit (contrat de location ou de sous-location). Dans ce cas, le canton ou la commune figurent comme locataires.

Si l'hôte est lui-même locataire, il existe un rapport de sous-location selon l'art. 262 CO. Le locataire principal conclut un contrat de sous-location avec ses locataires (avec le canton ou la commune). Le bailleur doit être informé du projet d'hébergement et doit donner son accord (préalable) à la sous-location. En absence d'accord du bailleur à la sous-location, le locataire risque la résiliation du bail.

### **4.3 Déclaration obligatoire**

Dans de nombreux cantons et communes, il existe une obligation de déclaration pour l'hébergement à titre onéreux, incluant par fois le paiement des taxes d'hébergement (taxes de séjour). Cela vaut aussi bien pour les propriétaires que pour les locataires. C'est pourquoi il est conseillé de prendre contact avec les autorités cantonales ou communales compétentes.

Dans la situation actuelle, il est également recommandé de faire une déclaration à l'autorité compétente en cas d'hébergement gratuit.

#### 4.4 Aperçu des différentes relations contractuelles

<b>Bail à loyer</b> (art. 253 et suivants CO)	En concluant un contrat de bail à loyer, le bailleur met une chose à la disposition du locataire pour qu'il l'utilise. En contrepartie, le locataire s'engage à verser une rémunération (loyer) au bailleur. Cette relation contractuelle s'accompagne de divers droits et obligations pour les deux parties (devoir de diligence, obligation de paiement, résiliation).
<b>Contrat de sous-location</b> (art. 262 CO)	La sous-location est un contrat de bail ordinaire entre le locataire (principal), qui est le bailleur, et le sous-locataire, à qui la chose est sous-louée. La sous-location est soumise aux mêmes droits et obligations que le contrat de bail (principal), mais elle requiert le consentement du bailleur. Ce consentement peut être refusé pour les raisons mentionnées dans la loi.
<b>Prêt à l'usage</b> (art. 305 et suivants CO)	Le prêt à usage a pour objet la mise à disposition gratuite d'une chose à des fins d'utilisation. Si un hôte est accueilli ou si un local est mis à disposition pour une durée limitée sans indemnisation, il s'agit, d'un point de vue juridique, d'un prêt à usage.
<b>Contrat d'hébergement*</b>	Ce contrat conclu entre l'hôtelier et le client règle la mise à disposition et l'entretien d'un logement ainsi que la fourniture d'autres prestations liées à l'hébergement. Les éventuelles réglementations cantonales ou communales doivent être respectées.
<b>Contrat d'accueil*</b>	Ce contrat est également conclu entre l'hôtelier et le client et réunit la prestation principale d'hébergement et la restauration d'un client contre rémunération. Les éventuelles réglementations cantonales ou communales doivent être respectées.

(\*) Les contrats d'hébergement et d'accueil étant des contrats d'hôtellerie et de restauration, ils ne sont pas abordés plus en détail en ce qui concerne les questions relatives à l'hébergement privé des réfugiés ukrainiens.

#### 4.5 Autres informations et formulaires

Une liste de questions fréquemment posées (FAQ) est disponible [ici](#).

#### 4.6 Hébergement privé à titre gratuit

Lorsque des réfugiés sont hébergés de manière privée (dans le propre appartement loué / la propre maison), à titre gratuit et pour une durée limitée, il s'agit d'un prêt à l'usage au sens des articles 305 et suivants du CO entre l'hôte et la personne à protéger. Lorsque la personne hébergeante est la partie locataire, il est conseillé d'informer préalablement le bailleur. Un formulaire à cet égard est disponible [ici](#).

##### 4.6.1 Hébergement privé à titre onéreux - fixation du loyer et formule obligatoire

En cas d'hébergement privé rémunéré des réfugiés, un contrat de location ou de sous-location (art. 253 ss. CO ; art. 262 CO) est conclu entre le propriétaire / le locataire principal et le canton ou la commune concerné(e)s, qui règlent à leur tour les rapports avec les réfugiés sur le plan juridique. En cas de sous-location, le bailleur doit être informé du projet d'hébergement, son consentement étant

obligatoire préalablement à la sous-location. En absence d'accord du bailleur à la sous-location, le locataire risque la résiliation du bail.

De nombreux bailleurs sont enclins à offrir aux personnes en quête de protection un logement à un loyer réduit. Un rabais volontaire se révèle approprié à cet effet. Un tel « rabais ukrainien » permet d'accorder une réduction partielle du loyer sans que celui-ci soit réduit de manière permanente. De plus, un rabais volontaire peut être lié à différentes conditions individuelles (par exemple au statut de protection S, à une certaine durée ou à un certain revenu).

Cette procédure est particulièrement recommandée pour les bailleurs dans les cantons où la formule est obligatoire. D'une part, dans un tel cas, une éventuelle contestation du loyer initial par le locataire successif ne se base pas sur le loyer réduit, mais sur le loyer intégral. D'autre part, la suppression du rabais volontaire est régie par le contrat de location convenu et ne doit pas être signalée au moyen du formulaire, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une adaptation ou d'une fixation du loyer.

Des formulaires de contrats de location et de sous-location peuvent être obtenus auprès des associations concernées, par ex : [FRI](#), [USPI](#), [ASLOCA](#), [HabitatDurable](#) et complétés subséquemment par le « rabais ukrainien ». La formulation suivante est recommandée :

**« Le (sous-)bailleur accorde au locataire un rabais volontaire de CHF XX. Ce rabais est octroyé aussi longtemps que le canton / la commune XY, en tant que partie locataire, loue l'objet dans le but d'héberger des personnes à protéger bénéficiant d'un statut S. Le rabais volontaire est supprimé lorsque ces conditions ne sont plus remplies. Le rabais accordé n'a aucune incidence sur le loyer initial. »**