



Fiche d'information

Hébergement privé de réfugiés d'Ukraine

Date :

18 mars 2022

Numéro du dossier : BWO-553-2194/1

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.

1. 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'Etat 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.



2. Aspects juridiques

2.1 Hébergement privé 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). Il est en outre recommandé de consigner la relation contractuelle par écrit.

2.2 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 avec la personne hébergée ou, le cas échéant, son représentant (œuvres d'entraide ou autorités). Cela permet de protéger les droits des deux parties.

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 (réfugiés d'Ukraine ou avec le canton). Le bailleur doit être informé du projet d'hébergement et doit donner son accord (préalable) à la sous-location.

2.3 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.

2.4 Aperçu des différentes relations contractuelles

Bail à loyer (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).
Contrat de sous-location (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.
Prêt à l'usage	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.
Contrat d'hébergement	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.
Contrat d'accueil	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.

Questions et réponses

Que signifie le « statut S » ?

La loi sur l'asile prévoit ce statut à l'art. 4 en relation avec les art. 66 et suivants pour les personnes qui ont été reconnues par le Conseil fédéral comme nécessitant une protection en raison d'une grave menace générale et qui ont été déclarées « à protéger ». Elles peuvent être accueillies rapidement et après une procédure d'asile raccourcie. La durée de cette admission humanitaire temporaire dépend de l'évolution dans le pays d'origine. Le 11 mars 2022, le Conseil fédéral a limité le statut S à un an et décidera de sa prolongation ou de sa suppression.

Les réfugiés avec le statut S sont attribués à un canton. Ils ont droit au regroupement familial et peuvent exercer une activité professionnelle. L'accès au système scolaire est également garanti. Pour leurs frais de subsistance, y compris les frais de logement, ils reçoivent un forfait que le SEM rembourse au canton compétent. Le forfait moyen (il varie selon les cantons) est de 1'535 francs par personne et par mois. La part pour l'hébergement est de 216,30 francs par personne et par mois.

Qui fournit le logement aux réfugiés ?

En règle générale, les personnes à protéger sont placées par une organisation d'aide ou une autorité (cantonale) qui est généralement aussi partie au contrat de bail à loyer. Les cantons disposent de forfaits pour l'hébergement. Les parties sont libres de fixer une (éventuelle) contrepartie financière pour l'utilisation de la chose louée. Pour le reste, les dispositions du droit du bail s'appliquent.

Quelle est la différence entre la (sous-)location et le prêt à usage ?

Si des réfugiés sont hébergés gratuitement, il ne s'agit pas d'une sous-location, mais d'un prêt à usage. L'accord du bailleur n'est pas obligatoire. Il est toutefois recommandé d'informer le bailleur.

Si des personnes en quête de protection sont hébergées contre paiement, il s'agit d'un contrat de sous-location. Selon l'art. 262 CO, cette sous-location nécessite l'accord du bailleur. Le bailleur peut refuser l'autorisation de sous-louer dans certains cas admis restrictivement par la loi. Ceci en particulier, s'il peut en résulter des inconvénients majeurs ou si le montant du loyer demandé au réfugié est trop important.

Quelles sont les particularités applicables aux propriétaires par étage ?

Les propriétaires par étage sont en principe libres d'accueillir des personnes à titre gratuit. Dans le cas de la propriété par étage, il faut toutefois respecter les points essentiels du droit du bail en cas d'hébergement contre paiement (bail à loyer). En outre, il convient de respecter les restrictions d'utilisation prévues par le règlement de copropriété de la PPE. En cas de doute, il est toujours recommandé de prendre contact avec l'administration de la copropriété.

Les réfugiés sont-ils pris en charge ? Et si oui, qui les encadre ?

Dans le cadre de la compétence cantonale, les personnes auxquelles le statut S est attribué sont prises en charge. Ce suivi peut être assuré par des services cantonaux ou communaux ou par des organisations non gouvernementales auxquelles le canton confie cette tâche.

Qui est responsable des dommages causés à la chose louée ?

Normalement, le canton compétent est parti au contrat pour une personne ayant le statut S. En tant que partie au contrat, le canton est responsable des éventuels dommages causés à l'objet loué et fournit à cet effet une garantie conformément à l'art. 257e CO. Il dispose en outre, le cas échéant, d'une assurance responsabilité civile.

Qu'en est-il du contrat en cas de retour de la personne à protéger dans son pays d'origine ?

En raison du fait que la relation contractuelle est réglée par les dispositions légales du code des obligations, il n'y a en principe pas de résiliation « automatique » du contrat. Ce n'est que dans le cas d'un contrat à durée déterminée que celui-ci prend fin sans l'intervention des parties. En revanche, dans le cas d'un contrat à durée indéterminée, les délais de résiliation contractuels doivent être respectés. Une résiliation « immédiate » par consentement mutuel est également envisageable. Au vu de la situation actuelle, il est conseillé de trouver des solutions conciliantes pour toutes les parties concernées.

Existe-t-il d'autres informations en ukrainien sur le logement en Suisse ?

L'Office fédéral du logement a publié une brochure intitulée « Le logement en Suisse ». Ce document présente les principales informations de base sur le logement ainsi que les règles et le droit en matière de location. Il existe en 19 langues, et désormais aussi en ukrainien : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wie-wir-wohnen/infoblatt-wohnen/infoblatt.html>.