


 M^e Carmen Kiavila

Ce numéro du magazine Aspects consacré au tourisme nous donne une occasion de rappeler que la crise sanitaire a certainement eu pour effet de ralentir le tourisme urbain Suisse mais que ce dernier semble être reparti à la hausse depuis 2022, les spécialistes du tourisme ont même pu parler de revenge travel.

À titre d'exemple Zurich et Genève occupent le peloton de tête en ce qui concerne les nuits hôtelières selon un rapport récent.

Il convenait dès lors de se pencher sur les pratiques touristiques suisses d'un point de vue juridique.

1. Les pratiques chez les particuliers

A. L'utilisation de plateformes d'hébergement

Les plateformes d'hébergement, du type airbnb, font désormais véritablement partie du paysage touristique. En effet, certains particuliers vont décider de proposer leur logement principal, temporairement, pendant une période dans laquelle ils n'occupent pas ce logement, à des tiers.

La pratique s'est popularisée mais certaines règles doivent être respectées.

1 (art. 262 al. 1 CO).

2 (art. 262 al. 2 let. a CO).

3 (art. 262 al. 2 let. b)

4 (art. 262 al. 2 let. c).

LES PRATIQUES SUISSES DU TOURISME

Les conditions de la mise à disposition de son logement depuis une plateforme d'hébergement sont assez strictes. Il est impératif de rappeler les règles pouvant s'appliquer d'une part pour les locataires et d'autre part pour les propriétaires.

En ce qui concerne les locataires, il est possible de sous-louer tout ou partie de la chose louée seulement avec le consentement du bailleur¹.

Quant au bailleur, ce dernier a la possibilité de refuser d'octroyer une telle possibilité à son locataire :

- si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location²,
- si les conditions sont abusives³ ou,
- si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur⁴.

L'attention des locataires qui envisageraient de pratiquer la sous-location par l'intermédiaire de plateforme d'hébergement doit être portée sur le fait que ces plateformes d'hébergement prévoient des sous-locations temporaires, organisées à bref délai, or, le bailleur n'a souvent pas la possibilité d'accorder l'autorisation au locataire.

Il en résulte un risque pour tout locataire n'ayant pas obtenu l'accord de son bailleur, de voir son bail résilié de façon anticipée.

En ce qui concerne les bailleurs, l'engouement pour les plateformes d'hébergement a poussé certains cantons à adopter quelques restrictions.

Les Lucernois ont mis en place en mars 2023 une initiative visant à mettre un frein à l'expansion des plateformes d'hébergement et à limiter ses conséquences sur le marché du logement.

Désormais, les particuliers qui cèderont leur logement en location de courte durée à des vacanciers ne seront plus autorisés à le faire plus de 90 jours par an, cette restriction est déjà applicable à Genève.

Dans le canton de Berne, ces restrictions ne concernent que la vieille ville. En effet, les appartements se trouvant dans le cœur historique de la capitale devront être loués aux habitants de la commune de Berne et non plus aux touristes. Ainsi, tout comme à Lucerne et à Genève, les appartements ne sauraient être loués pour des périodes dépassant 90 jours.

Aussi, il convient non seulement de se renseigner sur les différentes règles cantonales mais aussi sur celles plus spécifiques à chaque commune ou quartier avant d'utiliser de telles plateformes.

Certains plutôt que de faire appel à des logements temporaires, vont préférer acheter une résidence secondaire.

B. L'achat d'une résidence à l'aune de la Lex Koller et de la Lex Weber

Il est impossible d'évoquer l'achat d'une résidence sans évoquer la Loi fédérale sur les résidences secondaires (ci-après : « LRS ») **(b)** qui est davantage

associée à la notion touristique, ainsi que son corollaire la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après « LFAIE ») **(a)**.

a) L'acquisition de résidences par les étrangers

Le 16 décembre 1983, la Suisse s'est dotée d'une loi, dite « *Lex Koller* », ou LFAIE soumettant à des conditions strictes l'acquisition de biens immobiliers par des étrangers.

Les titulaires d'un permis C ne rencontrent pas de problématiques puisque leurs droits sont les mêmes que les Suisses. Les titulaires du permis B doivent en revanche obtenir une autorisation, même s'ils sont domiciliés en Suisse.

Quant aux résidences relatives à une activité commerciale telle que les restaurants et les hôtels, il n'existe en principe aucune restriction d'achat⁵. En outre, si l'immeuble abritant l'activité commerciale sert de résidence principale à celui qui l'acquiert, et constitue le lieu de son domicile légal et effectif, l'autorisation n'est en principe pas nécessaire⁶.

En revanche, l'acquisition de biens immobiliers résidentiels est possible pour des citoyens ressortissants des états de l'UE ou de l'AELE à la condition qu'ils aient un permis B ou un permis L.

Les personnes titulaires d'un permis B ou C peuvent relativement facilement acquérir des biens immobiliers. En pratique, certaines personnes étrangères titulaires du permis B ou C et ayant acquis un immeuble en Suisse décident parfois de quitter la Suisse. Il est important de préciser que ces personnes n'ont aucune obligation de revendre le bien immobilier une fois leur départ effectif.

⁵ (art. 2 al. 2 let. a LFAIE).

⁶ (art. 2 al. 2 let. b LFAIE).

La Suisse est incontestablement une destination attractive pour les personnes cherchant à acquérir une résidence. Explorons désormais plus en détail la question de la résidence secondaire.

b) Les résidences secondaires

En parallèle de la *Lex Koller*, en 2012, une initiative populaire a été acceptée pour limiter à 20% le nombre de résidences secondaires par commune, ceci a conduit à l'adoption de la *Lex Weber* appelée aussi Loi sur les Résidences Secondaires, ou LRS, imposant un quota maximum de 20% de résidences secondaires par communes.

D'une part, les personnes qui ne sont pas au bénéfice d'un permis C ou d'une autorisation de séjour seront automatiquement soumises à la LFAIE, impliquant une autorisation quant à l'acquisition d'un bien immobilier en Suisse.

D'autre part, dans certaines communes ayant déjà atteint le seuil de 20% de résidences secondaires, l'autorisation de toute nouvelle résidence secondaire est en principe exclue.

Il convient de préciser que ce quota de 20% concerne aussi bien les Suisses que les étrangers.

Nonobstant cette volonté d'acquérir une résidence en Suisse, il peut être tentant, en tant que particulier, de prendre avec soi, en vacances, certains de ses équipements, qu'il s'agisse de son instrument de musique, de ses chevaux...

Toutefois, cette volonté est encadrée par la loi.

c) La volonté d'emmener ses équipements avec soi

En effet, déclarer ses équipements implique de se conformer au régime de l'admission temporaire.

La loi suisse sur les douanes (ci-après : « LD ») prévoit le régime de l'admission temporaire, réglée aux art. 58 ss LD.

L'art. 58 al. 1 LD déclare que :

« Les marchandises introduites dans le territoire douanier ou sorties de celui-ci pour admission temporaire doivent être déclarées pour le régime de l'admission temporaire. »

Le régime de l'admission temporaire permet d'utiliser de manière limitée des marchandises en Suisse sans s'acquitter des redevances d'entrée.

Les conditions pour pouvoir bénéficier de ce régime sont que :

- les marchandises soient destinées à être réexportées,
- que l'identité de ces marchandises puisse être établie,
- pendant la durée de l'admission temporaire, les marchandises ne doivent pas être soumises à un perfectionnement.

Ce régime est prévu pour les marchandises étrangères étant utilisées pendant une durée limitée en Suisse.

Cependant, dans certains cas, il sera plus avantageux de procéder à une importation définitive et de s'acquitter des redevances d'entrées.

En outre, nous rappelons que l'art. 118 de la loi sur les douanes prévoit qu'

« est puni d'une amende pouvant atteindre le quintuple du montant des droits de douane soustrait quiconque intentionnellement ou par négligence soustrait tout ou partie des droits de douane en ne déclarant pas les marchandises, en les dissimulant, en les déclarant inexactement ou de toute autre manière ».

En pratique, le document douanier dont il faut disposer pour l'application du régime est le carnet ATA. Le carnet ATA permet de régler les formalités douanières et peut être rempli sur www.ataswiss.ch.

En réalité, l'admission temporaire est bien plus souvent utilisée lors d'expositions, de manifestations sportives, ou lors de manifestations professionnelles telles que pour un salon qui serait organisé par la CCIFS par exemple, cette allusion aux salons professionnels nous conduit logiquement à nous pencher sur les pratiques en entreprises.

2. Les pratiques pour les sociétés ayant une forte activité touristique - les recrutements saisonniers

La saison touristique est souvent synonyme d'un besoin de main-d'œuvre plus important. La question est d'autant plus cruciale que la Suisse connaît une pénurie de main d'œuvre. Nous avons choisi de nous interroger sur les pratiques touristiques en entreprises en nous focalisant sur la question du recrutement saisonnier, dans des secteurs souvent en tension tels que l'hôtellerie et la restauration.

À la fin de l'année 2022 plus de 120 000 places de travail étaient vacantes. Ces difficultés à recruter touchent tous les secteurs économiques. La forte reprise économique post-pandémique explique en partie des difficultés de recrutement.

Ce phénomène peut s'amplifier au cours des saisons touristiques qui sont aussi des occasions de recruter du personnel saisonnier manquant parfois cruellement.

Dans le cadre d'un recrutement, il est essentiel de s'adresser aux offices régionaux de placement (ci-après : « ORP »). Ces offices sont des prescripteurs en matière d'emplois et constituent un soutien à tout employeur souhaitant trouver des informations fiables et gratuites quant au recrutement.

Les services ORP peuvent être contactés sur le site de l'ORP www.orp.ch et permettent de trouver un employé efficacement.

Dans certains cas de figure, les recrutements locaux ne seront pas possibles.

Il est impératif de connaître les règles afin d'être en conformité avec la loi.

En effet, le devoir de contrôle et de diligence incombe à l'employeur, ce dernier doit par conséquent faire en sorte que son collaborateur étranger dispose des autorisations nécessaires au cours de son entrée en fonction.

Une distinction s'impose entre les demandeurs d'emploi UE/AELE et les demandeurs provenant de pays tiers.

1. Les travailleurs de UE/AELE

En ce qui concerne les citoyens de l'Union européenne (ci-après : « UE ») et des États de l'Association européenne de libre-échange (ci-après : « AELE »), un droit à la libre-circulation est possible grâce à l'Accord bilatéral sur la Libre Circulation des Personnes. Dès lors, les ressortissants suisses et ceux de l'UE/AELE ont le droit de choisir librement leur lieu de travail et de domicile sur les territoires de ces États.

Précisons que l'Accord bilatéral sur la Libre Circulation des Personnes n'est plus applicable en ce qui concerne la relation entre la Suisse et le Royaume-Uni depuis le 1^{er} janvier 2021.

Les travailleurs provenant de l'espace UE/AELE bénéficient alors d'un accès facilité au marché suisse de l'emploi, et ce indépendamment de leur niveau de qualification. Les ressortissants des pays UE/AELE peuvent s'établir en Suisse pendant 3 mois pour rechercher un emploi. Durant cette période, aucun permis n'est nécessaire. Après cette période ou lorsqu'un citoyen d'un État membre de l'UE ou de l'AELE dispose d'un contrat de travail, il sera nécessaire de disposer d'un permis de séjour.

- La procédure d'annonce : les rapports de travail d'une durée inférieure à trois mois sont soumis à la procédure d'annonce. Cette procédure peut être effectuée en ligne sur le site du département fédéral de justice et police.
- Le permis L : les étrangers des

États membres de l'UE/AELE qui séjournent temporairement en Suisse dans un but précis et disposant d'un contrat de travail d'un mois à une année ont droit à une telle autorisation. Cette autorisation ne donne toutefois aucun droit à des prestations d'une assurance sociale.

- Le permis B, ou l'autorisation de séjour : Les étrangers séjournant durablement en Suisse dans un but précis peuvent se voir octroyer l'autorisation de séjour. Celle-ci a une durée de validité de cinq ans et est accordée à la condition que le citoyen d'un État membre de l'UE/AELE détienne un contrat de travail pour une durée d'au moins un an. Si la personne étrangère ne dispose pas d'un contrat de travail, il lui est possible d'obtenir un permis B si elle parvient à démontrer qu'elle dispose des ressources financières suffisantes et d'une assurance-maladie et accident couvrant tous les risques.
- Le permis C : ou l'autorisation d'établissement : Une autorisation d'établissement peut être obtenue après un séjour régulier et ininterrompu de cinq ans. En revanche, cette possibilité n'existe pas pour Chypre, Malte, les États de l'UE-8, la Bulgarie, la Roumanie et la Croatie.
- Le permis G : s'applique aux frontaliers séjournant sur le territoire d'un État de l'UE ou de l'AELE et prenant un emploi en Suisse ou y établissant leur entreprise en retournant à minima une fois par semaine à leur domicile à l'étranger.

Il convient d'ajouter qu'EURES (European Employment Services) est un réseau de coopération entre les services publics de l'emploi de l'Union européenne et des pays de l'AELE qui facilite la mobilité des travailleurs au sein de tous les pays de l'Union européenne (UE) et de l'Association européenne de libre-échange (AELE).

EURES Suisse soutient la mobilité et améliore la transparence du marché du travail.

Les conseillers EURES de Suisse facilitent la recherche de personnel en Suisse ou dans les différents pays de l'Union européenne et de l'AELE (UE/AELE).

Les conseillers EURES de Suisse informent et conseillent sur l'entrée et le séjour de travailleurs en Suisse. L'appui peut être sollicitée sur le site suivant : <https://ec.europa.eu/eures/portal/um/search-for-advisers>

2. Les travailleurs de pays tiers

Les ressortissants des autres pays ne sont admis que dans des proportions restreintes. Les critères d'admission pour les ressortissants des pays tiers sont mentionnés dans la Loi fédérale sur les étrangers et l'intégration (dite : « LEI ») et dans l'Ordonnance relative à l'admission, au séjour et à l'exercice d'une activité lucrative (dite : « OASA »).

En effet, seuls les étrangers qualifiés peuvent bénéficier d'une autorisation de travailler en Suisse. Les cadres, les diplômés de l'enseignement supérieur avec plusieurs années d'expérience et les spécialistes sont concernés.

En ce qui concerne l'exercice d'une activité lucrative indépendante, une autorisation peut aussi être délivrée.

En revanche, l'employeur souhaitant recruter hors de l'UE/AELE des conditions strictes lui sont applicables puisque ce dernier devrait démontrer :

- qu'il n'a pas pu recruter le personnel sur le marché suisse ou sur le marché des pays membres de l'UE/AELE,
- que l'engagement de l'étranger qualifié sert les intérêts économiques du pays.

Les ressortissants hors UE/AELE peuvent alors :

- bénéficier du permis G s'ils sont frontaliers,
- du permis F pour être admis provisoirement notamment lors d'une attente de renvoi,
- du permis N lorsqu'ils sont requérants d'asile ou
- d'un permis S pour les personnes à protéger...

Conclusion

Le tourisme se porte très bien en Suisse, le kaléidoscope des pratiques présenté achèvera, nous l'espérons, de vous en convaincre.

Il faut ajouter que de nouvelles pratiques émergent en particulier celles relatives à l'écotourisme. La tendance mondiale liée à l'écotourisme touche aussi la Suisse particulièrement en Valais et dans les Grisons

L'écotourisme est une forme de tourisme qui met l'accent sur la préservation de l'environnement naturel tout en offrant une expérience de voyage enrichissante.

Il s'inscrit dans une démarche de durabilité et de soft law.

Kiavila Avocats

Avocat au Barreau de Paris

Avocat au Barreau de Berne ”

