

Mon locataire sous-loue sans mon aval

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Mathilde D., à Meyrin: «Je viens d'apprendre que mon locataire sous-loue son appartement, qui a un loyer bas, pour le double de ce montant, sans autorisation de ma part. Que puis-je faire pour faire cesser cette situation? Puis-je lui réclamer de l'argent?»

Le contrat de sous-location est un contrat qui lie le locataire principal au sous-locataire, et qui vient se superposer au contrat de bail principal. Selon le Code des obligations, le locataire doit demander à

son bailleur l'autorisation de sous-louer le bien, autorisation qui ne pourra lui être refusée qu'à quelques conditions précises. En effet, pour refuser la sous-location, il faudra soit que les conditions de ladite sous-location ne soient pas acceptables pour le bailleur (par exemple, un sous-loyer bien plus élevé que le loyer principal), soit que la sous-location représente pour le bailleur un inconvénient majeur (par exemple, si le locataire n'a aucun intérêt à réintégrer l'appartement, et que la sous-location est en fait un transfert de bail déguisé).

Si le bailleur est mis devant le fait accompli, il convient de voir rétrospectivement si la sous-location aurait été autorisable. Pour ce faire, il faudra adresser un courrier de mise en demeure au locataire, lui octroyant un délai raisonnable soit pour transmettre les conditions de la sous-location, soit pour réintégrer le logement.

Dans le cas présent, notre lectrice sait déjà que le sous-loyer est le double du loyer principal et que les conditions de cette sous-location ne sont pas acceptables. Elle devrait donc faire un courrier au locataire, dans le but de le mettre en demeure de

mettre fin à la sous-location et de réintégrer le logement, cela dans un délai, par exemple, de trente jours. Il est en effet obligatoire de lui envoyer une protestation écrite avant la résiliation. S'il ne réagit pas au terme de ce délai, elle sera alors en mesure de résilier le contrat de bail de façon anticipée, soit moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation devra se faire au moyen d'un avis officiel de résiliation de bail.

Enfin, la bailleresse pourra aussi réclamer à son locataire le trop-perçu de loyer. En effet, selon la jurisprudence répétée du Tribunal fédéral, la sous-location constitue une gestion imparfaite sans mandat des affaires du bailleur par le locataire. Le locataire principal devait en effet avoir conscience que les conditions de la sous-location violaient le contrat de bail principal et qu'il réalisait ainsi un profit illégitime. Dès lors, notre lectrice pourra solliciter de son locataire le versement des profits illégitimes perçus par lui jusqu'à la fin de la sous-location.

www.cgionline.ch

