

# Quels moyens pour faire partir un sous-locataire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Laure Meyer

Juriste, Chambre genevoise immobilière



**Question d'Eric M., de Genève: «J'ai résilié le contrat de bail de mon locataire pour son échéance, et il n'a pas contesté cette résiliation. L'échéance du contrat de bail est arrivée et je m'aperçois que ce n'est plus mon locataire qui habite l'appartement, mais des sous-locataires dont j'ignorais totalement l'existence. Que puis-je faire?»**

Si votre locataire sous-loue son appartement, il doit vous en demander l'autorisation. Toutefois, que vous soyez informé ou non de cette sous-location, la relation de bail vous lie toujours exclusivement

avec le locataire principal, lequel aura une relation de bail avec son sous-locataire. Dès lors, que ce soit pour le paiement du loyer, pour les défauts du bien ou tout autre problème, c'est le locataire principal qui sera responsable vis-à-vis de vous.

A la fin du contrat de bail, le locataire a l'obligation de restituer le bien en parfait état et libre de tout occupant. Dès lors, le locataire principal a l'obligation, dès que son propre contrat de bail est résilié, de résilier celui de son sous-locataire. De même, il devra faire en sorte que le sous-locataire restitue le bien loué dès la fin du contrat de bail.

Si ce n'est pas le cas, le locataire principal sera responsable de tout dommage encouru par le bailleur à cause de la présence du sous-locataire. En outre, si l'appartement n'est pas restitué à la date prévue, le locataire sera responsable du paiement d'indemnités pour occupation illicite (du même montant que le loyer), de même que des charges jusqu'à ce que l'appartement soit restitué à son propriétaire.

Si l'appartement n'est plus occupé par le locataire principal mais l'est seulement par le sous-locataire, que celui-ci refuse de restituer l'appartement, mais que le locataire principal n'intervient pas pour le faire évacuer, vous n'aurez d'autre solution que d'agir à l'encontre du sous-locataire en restitution, ce par-devant le Tribunal de première instance (et non le Tribunal des baux et loyers, car aucun contrat de bail ne vous lie au sous-locataire).

Toutefois, quand le sous-locataire sera parti, vous pourrez librement réclamer au locataire principal tous les dommages découlant de la procédure en évacuation du sous-locataire, soit notamment les honoraires d'avocat, les frais de justice, les frais d'huissier, de déménagement, etc.

En conséquence, dans un tel cas, votre locataire sera responsable non seulement des indemnités pour occupation illicite du logement, mais aussi de tous les dégâts constatés dans l'appartement et de tous les frais découlant de l'évacuation du sous-locataire.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

