



Sous-location et abus: comment se défendre?

Je loue un appartement à une personne qui, selon mes renseignements, le sous-loue à un prix sensiblement plus élevé que le loyer qu'elle me verse. Que puis-je faire? Puis-je demander au sous-locataire de me verser directement le loyer? Puis-je conclure un nouveau bail avec le sous-locataire? (Pierre G., Vésenaz).

La loi prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec l'accord du bailleur. Le bailleur peut refuser de donner son accord à la sous-location dans plusieurs hypothèses. La première est le refus du locataire de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location, par exemple le montant du loyer ou la durée de la sous-location, ou encore le nom du sous-locataire. Le bailleur peut également s'opposer à la sous-location en cas de conditions abusives, c'est-à-dire lorsque le loyer de la sous-location est beaucoup plus élevé que le loyer principal, sans que cela soit justifié par des prestations supplémentaires du locataire. La jurisprudence considère qu'au-delà de 20% ou 30% du loyer principal,

le loyer est manifestement abusif. Enfin, le bailleur est fondé à rejeter la demande de sous-location lorsqu'elle présente pour lui des inconvénients majeurs, par exemple lorsque la destination des locaux est sensiblement modifiée. Si le sous-locataire n'a pas demandé l'autorisation du bailleur avant de sous-louer les locaux, ce dernier doit procéder à un examen rétrospectif en se demandant si la sous-location était autorisable, c'est-à-dire s'il existait ou non un des motifs de refus cités ci-dessus.

Dans votre cas, votre locataire ne vous a pas demandé votre accord. Il convient dès lors de l'interpeller en de lui demandant de vous transmettre les conditions de la sous-location, en particulier le montant du sous-loyer qu'il encaisse et la date



► **Le locataire doit demander l'autorisation du bailleur avant de sous-louer son appartement.**

FISA SA Rue de Genève 122 - 1226 Thônex
T: 022 310 50 12 - F: 022 310 50 03

Votre spécialiste fumisterie depuis 1864 à Genève

Nos spécialités

- Tubage
- Cheminée de salon
- Poêle
- Rénovation
- Accessoires

**Un projet...
N'hésitez plus!**

www.fisa-sa.ch
geneve@fisa-sa.ch



Stop
au
cambriolage

Venez visiter notre site et notre showroom

- Portes blindées Spheris E130
- Portes blindées Forstyl
- Serrures multipoints
- Blindages-grilles en fer forgé
- Coffres-forts
- Armoires ignifuges

COFFRECLÉS SERVICE
11, rue Dizerens - 1205 Genève
Tél.: 022 809 56 36

POINT FORT FICHET

www.coffreclés.ch



du début de la sous-location. Vous pouvez également demander au sous-locataire de vous transmettre ces informations. Si les conditions sont abusives, vous pourrez alors refuser de donner votre consentement et demander à votre locataire de réintégrer l'appartement dans un délai de 30 jours, en menaçant de résilier son bail s'il ne s'exécute pas. Après la résiliation, le cas échéant, vous serez alors en droit de relouer votre appartement à qui vous voudrez, y compris le sous-locataire, sur la base d'un nouveau contrat de bail en bonne et due forme. Dans l'intervalle, il est déconseillé de demander au sous-locataire de vous verser le sous-loyer directement.

Rétrocession du gain illicite

En outre, vous pourrez éventuellement exiger de votre locataire

la remise du gain obtenu frauduleusement par la sous-location. Il y a quelques années, un locataire a été condamné à rembourser à son bailleur la somme de près de CHF 190 000.- avec intérêts, correspondant au profit réalisé frauduleusement.

Il est en effet admis que le locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excède ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-loyant sans droit la chose d'autrui, empiète sur le patrimoine du bailleur et gère frauduleusement l'affaire d'autrui. Le bailleur peut alors s'approprier les profits qui résultent de cette ingérence. Il faut néanmoins que le locataire soit de mauvaise foi, ce qui devra être examiné de cas en cas. Si votre locataire vous transmettait des indications incorrectes ou un faux contrat, par exemple, vous pourrez alors en inférer qu'il a manifestement conscience du fait qu'il n'a pas

le droit de sous-louer à ces conditions, et qu'ainsi, il est de mauvaise foi. Il en irait de même s'il sous-louait à des conditions tout à fait abusives, comme par exemple au triple du loyer principal, ou s'il sous-louait des chambres séparément à plusieurs personnes à des sous-loyers très élevés. Selon la situation des locataires, cela a même été considéré comme de l'usure, soit un acte pénalement répréhensible. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgcconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch

Brèves

Les zones réservées et la zone aéroportuaire: nouvelles restrictions admissibles?

En partenariat avec l'APGCI, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le 27 octobre 2015 à la FER Genève, de 9h à 12h. Le programme est le suivant:

- L'introduction de zones réservées en théorie, par M^e François Bellanger, avocat en l'Etude Poncet Turrettini, professeur à l'Université de Genève.
- L'instauration des zones réservées en pratique, par M^e Guillaume Francioli, avocat en l'Etude 100 Rhône Avocats, spécialiste FSA en droit de l'immobilier.
- La situation des villas situées en zone aéroportuaire, par M^e Claire Bolsterli, avocate en l'Etude Cramer-Salamian.

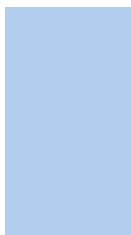
Renseignements et inscriptions sur www.cgionline.ch (rubrique cours et séminaires).

Schmidhauser & cie AGENCE IMMOBILIERE

LE BON CALCUL

022 787 00 00

RUE ADRIEN-LACHENAL 13, GENÈVE

La Charbonnade
TAVERNE DU VALAIS 
CREATRICE DEPUIS 1967

Frites fraîches produites et cultivées par Pascal à Mathod VD

Bœuf Suisse Sélectionné porté à maturation par Patrick notre Boucher

Poissons Volailles Agneau Gambas et

4.Ch. Des Sellières 1219 Aïre-le-Lignon GE
022 796 23 23 www.taverneduvalais.ch 7/7
Terrasse Ombragée et Grand Parking



PLACARD modulance

Le spécialiste du lit escamotable et du rangement

• Livraison
• Installations France et Suisse
• Détaxe par nos soins

► Dressing
► Placard
► Bibliothèque
► Sur mesure
► Devis gratuit à domicile

Show-room de 90 m²

Détaxe

Livraison

clei

15, av. de Genève - 74160 St-Julien-en-Genevois
à 5 min. de Plan-les-Ouates
Tél. 0033450 92 41 26 - www.placard-modulance.com

