



Sous-location: facile ni pour le bailleur, ni pour le locataire!

Je loue un appartement à une personne qui, selon le concierge de l'immeuble, le sous-loue à un prix sensiblement plus élevé que le loyer qu'il me verse. Que puis-je faire? Puis-je demander au sous-locataire de me verser directement le loyer? Puis-je conclure un nouveau contrat de bail avec le sous-locataire? (Géraldine P., Genève).

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% à 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.

Le Tribunal fédéral a introduit dans sa jurisprudence un quatrième motif de refus. Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle le locataire abuse de son droit de sous-location. En effet, le bailleur peut également refuser son consentement lorsque la sous-location n'a pas un caractère provisoire, soit lorsque le locataire n'a pas l'intention de réutiliser la chose dans un délai prévisible.

Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'elles soit réalisée pour que le bailleur puisse refuser son consentement à la sous-location.

Attention, le seul fait que le locataire n'ait pas demandé au bailleur son accord ne rend pas la sous-location illicite, dès lors qu'il est admis que le consentement peut être donné *a posteriori*. Ainsi, si le bailleur n'a aucune raison de refuser la sous-location, celle-ci doit être tolérée.

Accord ultérieur

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 lui demandant de vous transmettre les conditions de la sous-location, en particulier le montant du sous-loyer qu'il encaisse et la date du début de la sous-location. Vous pouvez également demander au sous-locataire de vous transmettre ces informations.

Si le locataire ne répond pas à votre courrier de mise en demeure demandant les conditions de la



FOTOLIA

Le fait que le locataire n'ait pas demandé au bailleur son accord ne rend pas la sous-location illicite.

sous-location, vous êtes en mesure de résilier son contrat de bail, en respectant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

Si les conditions de la sous-location sont abusives, vous pouvez alors refuser de donner votre



amoudruz s.a. vidange et bâtiment

Rue Eugène-Marziano 23b - 1227 Acacias
Tél.: 022 329 05 24 - Fax: 022 320 37 02
contact@amoudruz-sa.ch

- Dépannage 24./24h.
- Curage
- Recyclage
- Vidange fosse
- Colonne
- Station de pompage
- Contrôle caméra

ALpeinture sarl

peinture - papier peint - crépis - décoration

Angelo LIONETTI
Devis gratuit

Rue de Bandol 15 - 1213 Onex - Tél.: 022 793 66 02 - Port.: 079 204 51 03
Fax 022 793 66 03 - Email: lionettiangelo@hotmail.com

consentement et demander à votre locataire de réintégrer l'appartement dans un délai de 30 jours, en le menaçant de résilier son bail s'il ne s'exécute pas.

Les conditions d'un tel congé extraordinaire étant extrêmement strictes, je vous recommande également d'adresser à votre locataire un congé ordinaire pour la prochaine échéance contractuelle de son bail, afin de sauvegarder vos droits.

Après la résiliation, cas échéant, vous serez alors en droit de relouer votre appartement à qui vous voulez, 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.

Mauvaise foi

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 une 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-louant 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.

Dans le cas où votre locataire vous transmet des indications incorrectes ou un faux contrat, par exemple, vous pouvez alors en inférer qu'il a manifestement conscience qu'il sait qu'il n'a pas le droit de sous-louer à ces conditions. Partant, 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. Pour le surplus, j'attire votre attention sur le fait que lorsqu'un sous-loyer totalement disproportionné a été fixé en exploitant l'état de gêne dans lequel se trouve le sous-locataire, le sous-bailleur se rend coupable de l'infraction d'usure. Il s'agit en effet d'un acte pénalement répréhensible. A titre d'exemple, on peut citer le cas de prostituées en situation illégale qui payaient des loyers majorés de 120% à 360%. ■

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@cgiconsils.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

Efficienc e énergétique: mode d'emploi

CGI Conseils organise, conjointement avec l'APGCI, un séminaire technique qui aura lieu le 20 novembre 2018 à la FER Genève, de 9h à 12h, dont le programme est le suivant :

- **Présentation de la nouvelle formation Immoénergie**, par Frédéric Fancello, Directeur de la gérance Naef Immobilier Genève, et par Boris Reynaud, Responsable Unité Solutions techniques - Programme éco21 ;

- **Comment diminuer l'IDC d'un immeuble**, par Nicolas Schnyder et Paul Eugster, Conférenciers AGCV (Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation) et SUISSETEC (Association Suisse de la technique du bâtiment) ;

- **Optimisation énergétique: bien construire son dossier entre expertise et travaux**, par Marc Girelli, Ingénieur physique & thermique du bâtiment, BedIn ;

- **Genilac, rafraîchir et chauffer Genève grâce aux énergies renouvelables locales**, par Laurent Cherbut et Jean-Claude Lucca, Services industriels de Genève.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconsils.ch



CLEANCARS
VOTRE VOITURE NOTRE SAVOIR FAIRE

Votre station de lavage **CLEANCARS** vous accueille du lundi au samedi e 9h à 18h avec ou sans rendez-vous

www.clean-cars.ch

LA PRAILLE	BALEXERT	EAUX VIVES 2000	MANOR CHAVANNES	MANOR VESENAZ
022 301 46 59	022 940 46 53	079 841 21 23	022 776 35 64	079 131 13 22



Avec Cuivretout, prenez la bonne direction...

cuivretout
LES TOITURES

Route de Chêne 82 - 1224 Chêne-Bougeries | T: 022 781 81 81 | www.cuivretout.ch

WWW.TOUTIMMO.CH