



Sous-location: des règles strictes

Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces, que je loue depuis quelques années à un locataire. Ces derniers temps, les autres locataires se plaignent de nuisances sonores provenant dudit appartement. Je me suis rendu sur place pour discuter avec mon locataire et il semble qu'il n'habite plus l'appartement, qui est occupé par des tiers. Je n'ai pas donné mon consentement à une telle sous-location. Quels sont mes droits? Puis-je légalement m'y opposer? (Marie P, Chêne-Bougeries)

Ateneur du Code des obligations, le locataire peut sous-louer son appartement, avec le consentement du bailleur. Le bailleur est en droit de refuser la sous-location si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location, si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives, ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

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

La loi ne contient pas d'obligation expresse du bailleur de motiver un éventuel refus. Cependant, l'obligation de motivation découle de l'art. 262 CO, dans la mesure où le locataire doit pouvoir apprécier le caractère justifié ou non du refus du bailleur.

Il existe un droit, pour le bailleur, de résilier le contrat de bail de manière anticipée lorsque le locataire viole son devoir de diligence, ce qui est le cas lorsqu'il procède à

une sous-location sans le consentement du bailleur.

Dès lors, je vous recommande d'adresser une mise en demeure à votre locataire en lui demandant de vous communiquer, dans un délai de trente jours, les conditions de la sous-location, afin que vous puissiez vous déterminer sur celle-ci, à défaut de quoi son contrat de bail sera résilié de manière anticipée.

Informations complètes

Le locataire principal devra ainsi vous fournir l'identité du/des sous-locataires, la durée de la sous-location, le montant du sous-loyer, la destination des locaux, le nombre de personnes habitant le logement, etc.

Gr ce à ces éléments, vous pourrez déterminer si les conditions de la sous-location, comparées à celles du bail principal, sont abusives, ou si la sous-location vous cause un inconvénient majeur.

S'il appar it que votre locataire a quitté de manière définitive la Suisse sans aucune in-

tention de retour, ou si le loyer de la sous-location est largement supérieur à celui du loyer principal, vous serez en droit de refuser cette sous-location.

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

BRÈVES

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et G eraldine Schmidt sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

BÂTIMENT • GÉNIE CIVIL • ENTREPRISE GÉNÉRALE

INDUNI
ANS 2017

«ensemble,
construisons
demain»

www.induni.ch



Le locataire principal devra fournir au propriétaire, entre autres, l'identité des sous-locataires et la durée de la sous-location...

Il en est de même si le locataire passe outre un refus justifié du bailleur de consentir à la sous-location ou lorsqu'un examen rétrospectif des faits démontre que le bailleur aurait valablement pu s'opposer à la sous-location si son accord avait été sollicité. Les conditions d'un tel congé extraordinaire étant extrêmement strictes, je vous recom-

mande également d'adresser à votre locataire un congé ordinaire pour la prochaine échéance contractuelle de son bail, afin de sauvegarder vos droits. J'attire votre attention sur le fait qu'un locataire est en droit de saisir l'autorité de conciliation lorsqu'un bailleur s'oppose sans raison valable à une sous-location. Le locataire

demande alors à l'autorité de conciliation de constater le caractère injustifié du bailleur et peut, dans certains cas, demander des dommages-intérêts.

Je précise encore qu'il n'existe pas de relations contractuelles entre le bailleur et le sous-locataire, aucune des parties n'ayant souhaité se lier à l'autre. Le bailleur peut requérir l'évacuation d'un sous-locataire par le biais de l'action en revendication, fondée sur son droit de propriété des locaux. Le Tribunal de première instance sera alors compétent, à défaut de relation contractuelle entre les parties. ■

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@cgiconseils.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

Chauffage au sol inefficace : NOUS AVONS LA SOLUTION !!

Il était une fois, le chauffage au sol...

Dès la première minute de mise en eau du réseau de chauffage au sol, le phénomène de corrosion s'amorce et forme des oxydes de fer (boue). Après plusieurs années, la quantité de cette boue est telle qu'elle commence à provoquer des désordres dans votre système de chauffage. De plus, les chauffages au sol posés depuis les années 1970 souffrent du matériel de base en plastique dont les stabilisateurs s'évaporent avec le temps et fragilisent l'étanchéité de l'installation.

Résultat: un embouement, un système de serpentins fragilisés, une baisse de chauffage aux endroits emboués et des risques de perforation.

Le problème	NOUS AVONS LA SOLUTION !	NOTRE PROCÉDÉ	LES AVANTAGES
<ul style="list-style-type: none"> > Le chauffage au sol a de la peine à chauffer. > La puissance thermique diminue. > La pression dans le système de chauffage chute. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nettoyage par sablage mécanique et évacuation de la boue et de la rouille par aspirateur. 2. Injection de résine par compresseur. 3. Séchage et remise en eau des serpentins. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 > Après démontage des boucles, nous installons un compresseur spécial affilié à un aspirateur à la sortie de chaque boucle. 2 > Nous injectons du sable à haute pression, qui enlève la boue et désincruste les serpentins. 3 > Les déchets et poussières sont dirigés vers l'aspirateur, puis nos techniciens constatent le parfait nettoyage. 4 > Un enduit (résine époxy) est injecté sur les parois internes des serpentins, afin de remplir les porosités et rendre la boucle étanche à l'oxygène. 5 > Après 48 heures de séchage, la remise en eau peut être effectuée. 	<ul style="list-style-type: none"> > Rapide et économique. > Non invasif / inutile de casser chapes et carrelage. > Respectueux de l'environnement (déchets recyclés).
			<p>L'ANALYSE</p> <p>Par laboratoire mobile, notre équipe analyse la teneur en oxygène de l'eau et PH circulant dans les serpentins qui, si la valeur est trop élevée, est signe de fragilisation.</p>

CONTACTEZ-NOUS !

Si vous pensez que votre système de chauffage nécessite une intervention, n'hésitez pas à nous contacter. Ne soyez pas les acteurs passifs et payants de votre système de chauffage, agissez et réalisez ainsi des économies à terme.



1227 CAROUGE Rue J-Girard 24 T 022 368 30 04 F 022 368 30 07
 1470 ESTAVAYER-LE-LAC Ch. des Tenevières 19 T 026 664 00 04 F 026 664 00 07
 1895 VIONNAZ Av. du Léman 8 T 027 281 30 04 F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

Merci de me contacter pour :

- > une analyse de la teneur en oxygène
- > un devis gratuit et sans engagement
- > d'autres informations

Coupon à retourner à :

SoluTubes SA
ch. des Tenevières 19
1470 Estavayer-le-Lac

Mes coordonnées :

Nom	Prénom
Adresse, NPA, Localité	
Tél.	E-Mail