

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Une sous-location au-dessus de tout soupçon...

Je loue un appartement à une personne qui m'avait demandé de pouvoir le sous-louer au même prix que le loyer prévu dans le contrat de bail, ce que j'avais accepté. Je viens d'apprendre qu'en réalité, mon locataire perçoit un sous-loyer beaucoup plus élevé que celui qu'il me verse. Que puis-je faire? (Carine L., Collonge).

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 ne 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,



► La sous-location, mais dans de bonnes conditions!

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 vous a demandé votre accord, mais vous a apparemment communiqué des conditions de la sous-location qui n'étaient pas correctes. Il convient dès lors de l'interpeller en lui demandant de vous transmettre les conditions

exactes, en particulier le montant du sous-loyer qu'il encaisse. Vous pouvez également demander au sous-locataire de vous transmettre cette information. S'il apparaît que le sous loyer est sensiblement plus élevé que

celui que votre locataire vous verse, vous serez alors en droit de résilier le bail.

Restitution du gain frauduleux

En outre, vous pourrez exiger de votre locataire la remise du gain obtenu frauduleusement par la sous-location. Cela vient d'ailleurs d'être jugé par le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 28 février 2013 où le locataire a été condamné à rembourser à son bailleur la somme de pas moins de CHF 189 000.- 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 l'affaire d'autrui. Le locataire est considéré comme étant de mauvaise foi

dès qu'il doit savoir qu'il n'est pas en droit d'utiliser ainsi la chose d'autrui et qu'il s'immisce donc dans les affaires du bailleur. Le bailleur peut alors s'approprier les profits qui résultent de cette immixtion.

Autrement dit, lorsqu'une personne loue la chose d'autrui dans son propre intérêt alors qu'elle sait qu'elle n'est pas en droit de le faire, elle s'immisce dans la sphère juridique d'autrui de mauvaise foi et doit remettre au lésé tout le profit qu'elle a réalisé.

Pour les tribunaux, la sous-location non autorisée en cours de bail constitue un cas caractéristique de gestion imparfaite par le locataire des affaires du bailleur. Pour admettre que le locataire est de mauvaise foi, il faut qu'il ait su que les conditions de la sous-location non autorisée ne correspondaient pas à ses obligations contractuelles et qu'il réalisait ainsi un profit illégitime. Lorsque

ces conditions sont réalisées, le bailleur est en droit de s'approprier les profits qui résultent d'une ingérence inadmissible dans ses affaires.

Mauvaise foi sanctionnée

Dans votre cas, votre locataire avait demandé votre autorisation à la sous-location mais en ne vous donnant pas les conditions exactes de celle-ci, puisque le loyer indiqué était inférieur apparemment au loyer qu'il encaissait. Ceci correspond à la même situation que celle jugée récemment par le Tribunal fédéral, où le locataire avait envoyé un faux contrat de sous-location qui faisait apparaître un sous-loyer très inférieur à la réalité.

Les tribunaux ont considéré que si le locataire avait estimé nécessaire d'envoyer un faux contrat faisant apparaître un sous-loyer nettement inférieur à la réalité, c'est manifestement parce qu'il

avait conscience qu'il n'obtiendrait jamais l'autorisation s'il révélait la vérité. Il était donc de mauvaise foi, puisqu'il sous-louait en sachant qu'il n'avait pas le droit de le faire et utilisait ainsi sans droit à son profit la chose d'autrui.

Votre cas semble similaire à celui qui vient d'être jugé et vous pouvez ainsi, dès l'instant où vous êtes sûre du montant réel du sous-loyer, résilier le bail et réclamer les profits réalisés de façon frauduleuse. ■

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

Brèves Contrats de bail à durée déterminée «en chaîne» admissibles

Dans un arrêt très récent et particulièrement bienvenu, le Tribunal fédéral a cassé un arrêt de la Cour de justice de Genève qui considérait que la succession de contrats à durée déterminée constituait une fraude à la loi. Le Tribunal fédéral a rappelé que la loi permettait de conclure un contrat de bail à durée déterminée et que la succession de tels contrats n'était par principe pas interdite. La loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée. Ce n'est que si l'état de fait conduit à la conclusion que le bailleur aurait mis en place un système qui ne s'expliquerait que par la volonté de contourner des règles impératives que la fraude à la loi pourrait être admise, ce qui n'était pas le cas dans cette affaire.

La Maison du Tartare
Table d'Hôte
N°1 du Tartare à Genève!
Monique Ambrosio
Ex-proprétaire de l'Auberge de la Mairie à Vernier

UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR LE CANTON !
Pour vos anniversaires, dîners d'affaires, réunions familiales, ou pour toutes autres occasions de 2 à 10 personnes

réservez dès maintenant au:
022 970 14 12 ou sur www.lamaisondutartare.com
+ de 20 sortes de tartare & menus surprise

Une Table rien que pour vous au 30ème étage de la grande Tour du Lignon!
Service VIP avec la plus grande attention, comme il se doit.



Alarme Sécurité Vidéo

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA
Chemin de la Pallanterie 7
CH 1252 MEINIER

- SURVEILLANCE VIDEO
- SYSTEME D'ALARME
- CONTROLE D'ACCES

Tel : 022 772 11 11 - Fax : 022 772 40 40 - www.asv-sa.ch

Le Florissant
Café - Restaurant

Florence et Massimiliano D'Oca
11, Avenue Industrielle
1227 Carouge - 022 300 32 10
Ouvert du lundi au vendredi de 7 h. à 14 h.30

Risotto avec saint-jacques, bisque de homard et courgettes.
Risotto avec truffe noire d'Italie, poire, mascarpone dans sa corbeille croustillante au parmesan.
Viande ibérique grillée (communément appelée Patanegra)

Plats du jour: dès Frs. 19.- • dessert 100% maison

SANITAIRES - FERBLANTERIE

DALLAIS SA

Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."

26, av. Petit-Senn
1225 Chêne-Bourg
T: 022 348 61 91 - F: 022 348 20 28
E: bontuyaux@hotmail.com

nos véhicules roulent au gaz naturel

VENTE AUX ENCHÈRES

130 AUTOMOBILES DE COLLECTION ET DE SPORT

Exposition: du 3 au 5 mai, de 10h. à 20h.
Vente: dimanche 5 mai dès 14 h. Palais de Beaulieu, à Lausanne (VD)

Avec et sans prix minimum • échutes 9%
www.classic-cars-discount.ch
Tél.: 079 660 75 90 ou 077 457 35 82

BIOCLEANING Services

Votre spécialiste en
Revêtements de sols
Services de nettoyage
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch