

1. Sous-location : Mode d'emploi

Vous songez à sous-louer votre appartement ?

Le Code des obligations (CO) et le Contrat-cadre romand (CCR) prévoient la faculté pour le locataire de sous-louer

son appartement. Toutefois, la sous-location comporte beaucoup de risques et entraîne un certain nombre

d'obligations pour le locataire que le présent document vise à présenter.

2. Généralités

Juridiquement, il y a contrat de sous-location dès que vous remettez votre logement ou une partie de celui-ci (par exemple une chambre) à autrui, contre le paiement d'un loyer (qui peut être en argent ou autre).

Néanmoins, il convient de savoir que **la sous-location vous expose à un certain nombre de risques** (*ci-après 3*). Ainsi, vous ne devriez choisir cette option que dans des cas où vous quittez votre logement pour une période très passagère (par exemple pour un séjour de quelques mois à l'étranger). Et vous devriez avoir pleinement confiance en le locataire choisi.

Par ailleurs, en sous-louant votre appartement, **vous devenez un véritable bailleur** (appelé « sous-bailleur »). Vous devez donc assumer ses nombreuses **obligations** légales (*ci-après 4*).

Si vous êtes prêt à assumer ces risques et ces obligations, la sous-location n'est admissible que si vous en obtenez l'autorisation **préalable** de votre bailleur. **Votre demande de sous-location doit être écrite et contenir un certain nombre d'informations** (*ci-après 5*).

Enfin, **la sous-location n'est pas le moyen adéquat pour remettre son logement en dehors de l'échéance contractuelle**. Dans ce cas, vous avez toujours la possibilité de le restituer de manière anticipée au propriétaire en présentant un locataire de substitution solvable, prêt à reprendre votre bail aux mêmes conditions et que votre bailleur ne peut pas raisonnablement refuser. Le cas échéant, il vous incombe d'en informer la Régie par écrit, moyennant un préavis d'au minimum un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

3. Les risques de la sous-location

Sous-louer son appartement comporte plusieurs risques. En voici quelques exemples :

- a) Vous devez **payer votre loyer** au propriétaire, même si votre sous-locataire ne s'acquitte pas du montant de la sous-location.
- b) Vous êtes **responsable** envers le propriétaire **des dégâts et déprédations** causés par votre sous-locataire, ainsi que par les éventuelles personnes avec qui il loge ou qui lui rendent visite.

En cas de sous-locations en chaîne (vous sous-louez à quelqu'un, qui sous-loue à autrui, qui sous-loue à un tiers, etc.), **vous assumez aussi les dommages causés par le sous-sous-locataire**, avec qui vous n'avez pourtant aucune relation contractuelle.

- c) Dans l'hypothèse où le sous-locataire sous-loue l'appartement à son tour ou si le contrat de sous-location est de durée indéterminée, vous risquez également de **perdre la maîtrise de votre logement**.

Si vous voulez récupérer l'appartement et que le sous-locataire entend y rester, ce dernier pourra s'opposer à votre congé et bénéficier d'une **prolongation de bail**, qui peut aller jusqu'à quatre ans. Et si à l'issue de la prolongation de bail votre sous-locataire demeure toujours dans votre logement, vous devrez mener une **procédure en évacuation** auprès des juridictions de baux et loyers ; une fois le jugement obtenu, vous devrez encore mandater un huissier ; le jugement ne pourra être exécuté que sur ordre des autorités judiciaires. Toutes ces procédures seront **à vos frais** et **vous ne récupérerez votre logement qu'après plusieurs années** (jusqu'à cinq ou six ans).

Par ailleurs, **si le propriétaire résilie votre bail**, le contrat de sous-location ne prendra pas nécessairement fin à la même date. Vous en serez **responsable envers le propriétaire** si votre sous-locataire n'a pas libéré les locaux à la date pour laquelle le bail a été résilié. Et vous serez aussi **responsable à l'égard de votre sous-locataire** si le contrat de sous-location lui permet de rester plus longtemps dans le logement. Enfin, vous n'obtiendrez pas de prolongation de bail, dont votre sous-locataire pourrait indirectement bénéficier.

- d) Si, en cours de bail, le propriétaire augmente votre loyer, il ne vous sera pas toujours possible de répercuter cette hausse sur le montant de la sous-location : vous risquez ainsi d'assumer la différence.

Il en va de même si votre sous-locataire conteste le montant de la sous-location que vous avez initialement convenu avec lui et qu'il obtient une réduction de loyer auprès des tribunaux.

Ainsi, financièrement, **vous risquez d'assumer une part du loyer pour un logement que vous n'occupez pas**.

- e) De même, **si en cours de bail le propriétaire modifie un autre élément de votre bail** (par exemple il reprend possession de votre grenier), vous ne pourrez pas toujours répercuter cette modification sur le contrat de sous-location à temps. Par ailleurs, votre sous-locataire sera en droit de s'opposer à cette modification. **Votre sous-locataire risque ainsi de vous réclamer des dommages intérêts pour le dommage subi**.

- f) Si votre sous-locataire (ou son sous-sous-locataire) effectue des **travaux dans l'appartement** sans vous en informer, vous en répondez vis-à-vis du propriétaire. Si ce dernier exige la remise en l'état de l'appartement, vous devrez vous exécuter à vos frais, puis tenter de vous retourner contre votre sous-locataire.

Par ailleurs, vous êtes passible d'une **amende administrative** si votre sous-locataire change l'affectation de votre appartement (qu'il utilise par exemple comme bureaux), ou qu'il effectue des travaux devant être autorisés par la Police des constructions.

Enfin, si votre sous-locataire effectue des travaux malgré le refus du propriétaire, celui-ci est en droit de résilier votre bail.

4. Vos obligations de sous-bailleur

En sous-louant votre appartement, vous devenez un bailleur. Vous assumez donc toutes ses obligations. Celles-ci sont notamment les suivantes (le présent document ne prétend pas à l'exhaustivité) :

AU DEBUT DU CONTRAT

- a) Au plus tard lors de la remise de l'appartement au sous-locataire, vous devez lui remettre un **avis officiel de fixation de loyer** (*art. 270 al. 2 CO ; Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux, ainsi que l'Arrêté d'exécution du Conseil d'Etat*). Il s'agit d'un document fourni par l'Etat sur lequel vous devez indiquer le montant du loyer que vous versez au propriétaire et celui que vous demandez à votre sous-locataire.
- b) Dans l'hypothèse où vous exigez une **sûreté**, celle-ci ne peut pas dépasser trois mois de loyer net (*art. 257e al. 2 CO et art. 2 al. 1 CCR*).

Si le locataire vous confie la sûreté en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, vous devez la **déposer dans les dix jours sur un livret** établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble (*art. 257e al. 1 CO et art. 2 al. 3 CCR*). A noter que le locataire peut également déposer lui-même la sûreté à la banque.

D'un commun accord, vous pouvez également opter pour une autre sûreté que la garantie bancaire, par exemple le cautionnement (*art. 1 al. 2 de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires*).

- c) A l'entrée de votre sous-locataire dans l'appartement, vous avez l'obligation d'établir un **état des lieux**, ainsi qu'un **inventaire des accessoires** (y compris le mobilier et les installations vous appartenant), en précisant leur état (*art. 3 CCR*).

L'état des lieux et l'inventaire doivent être établis en deux exemplaires, l'un pour vous, l'autre pour votre sous-locataire. Vous-même et votre sous-locataire devez signer ces documents sur place (*art. 3 CCR*).

- d) Votre sous-locataire doit contracter une **assurance responsabilité civile**, à charge pour vous de vérifier qu'il l'a bien fait (*art. 6 CCR*).
- e) Vous devez vous acquitter, solidairement avec votre sous-locataire, du **droit d'enregistrement** (taxe) auquel est soumis votre contrat de sous-location (*art. 79 et suivants de la Loi sur les droits d'enregistrement*). La preuve de ce paiement consiste en l'apposition d'un timbre sur le contrat, ce dernier étant donc nécessairement écrit.

Une amende administrative peut vous être infligée si vous ne payez pas le droit d'enregistrement (*art. 174 et suivants de la Loi précitée*).

- f) Il vous incombe d'**annoncer votre sous-locataire auprès de l'Office cantonal de la population** (route de Chancy 88, case postale, 1211 Genève 2) **dans les 14 jours dès son arrivée**. A défaut, vous pouvez être sanctionné pénalement (*art. 7 al. 2 et 11 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels*).

- g) Vous devez également annoncer immédiatement aux **Services Industriels** votre sortie de l'appartement. Il en va de même pour tous les **autres abonnements** que vous avez contractés personnellement (téléphone, télé réseau, par exemple).

- h) En cas de sous-location d'une durée supérieure à un an, il vous incombe de commander des **plaquettes** (porte palière et boîte aux lettres) au nom de votre sous-locataire auprès de l'entreprise agréée par la Régie.

EN COURS DE CONTRAT

- i) Vous devez **veiller à ce que votre sous-locataire respecte toutes les clauses de votre contrat de bail, y compris les conditions générales annexées**. Par conséquent, ces clauses devraient figurer dans le contrat de sous-location, ou ce dernier devrait y renvoyer.
- j) Si vous souhaitez modifier le contrat de sous-location (par exemple parce que le propriétaire a lui-même modifié votre bail), vous devrez compléter la formule officielle ad hoc et l'envoyer par pli recommandé à votre sous-locataire (*art. 269d CO*).
- k) Si le montant de sous-location est légèrement supérieur au loyer principal, la différence que vous touchez est un revenu que vous devez déclarer à l'Administration fiscale.

A LA FIN DU CONTRAT

- l) Si vous résiliez le contrat de sous-location, vous avez l'obligation d'utiliser le **formulaire officiel de résiliation de bail**. Au cas où l'appartement est occupé par un couple marié ou des partenaires enregistrés, les congés doivent leur être signifiés par plis séparés (*art. 266l et suivants CO*).

5. Documents à fournir en cas de demande de sous-location

Si vous souhaitez sous-louer votre appartement, **vous devez demander le consentement du propriétaire au minimum 30 jours avant que votre sous-locataire prenne possession de l'appartement**. En effet, l'art. 8 al. 2 CCR accorde un délai de 30 jours au propriétaire pour se déterminer sur votre demande.

Par ailleurs, ce délai ne court qu'à partir du moment où vous avez communiqué au propriétaire toutes les informations utiles lui permettant de donner sa réponse.

Ainsi, **vous devez transmettre les renseignements suivants au propriétaire :**

- a) Le motif de la sous-location,
- b) Tout document attestant du caractère temporaire de votre départ des locaux,
- c) La durée de la sous-location,
- d) L'identité et les coordonnées (notamment téléphoniques) du sous-locataire,
- e) Le montant du loyer de sous-location, en précisant si les locaux sont sous-loués meublés ou non,
- f) Les locaux concernés au cas où l'appartement est partiellement sous-loué,
- g) La destination des locaux,
- h) Le nombre d'occupants, et leur lien avec le sous-locataire.

Afin de vous conformer à vos obligations de sous-bailleur et pour que les conditions de votre contrat de sous-location soient clairement établies, **ce contrat devrait être écrit**.

Par ailleurs, afin de préserver vos droits, **vous devriez prévoir dans ce contrat qu'il n'entrera en force qu'une fois l'autorisation du propriétaire reçue** (clause suspensive).

Si l'appartement constitue votre logement de famille, votre demande de sous-location doit être signée par vous-même et votre conjoint (ou partenaire enregistré), et ce même si seul l'un de vous est titulaire du bail.

Enfin, vous devez **demandeur une nouvelle autorisation de sous-location** en cas de modification des conditions de la sous-location ou de nouvelle sous-location.

* * *