



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

Le locataire sous-loue avec un bénéficiaire... comment réagir?

Je loue un appartement à une personne qui, selon toute vraisemblance, le sous-louerait 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 contrat de bail avec le sous-locataire? (Eliane B., 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 situations. 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% à 30% du loyer principal, le loyer est manifestement abusif. Enfin, le bailleur est fondé à rejeter la demande de sous-location lors-

qu'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.

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.

Conditions de sous-location abusives

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 du début de la sous-location. Vous pouvez également demander au sous-locataire de vous transmettre ces informations.

Si le locataire ne répondait pas à votre courrier de mise en demeure demandant les conditions de la sous-location, vous pourriez résilier son bail.

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

BRÈVES

Conseils juridiques et fiscaux en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine 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. Gregory Boria est économiste et fiscaliste. Titulaire d'un Master en HEC et d'un diplôme de l'Institut d'études immobilières, il répond gratuitement aux membres CGI via la permanence téléphonique, pour des questions fiscales ou d'économie immobilière simples. Pour toute autre prestation, il reçoit sur rendez-vous, avec un tarif préférentiel pour les membres.



Si le locataire n'a pas demandé au bailleur son accord, la sous-location n'est pas illicite pour autant.

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, le 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 directement le sous-loyer.

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-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 du fait 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 trouvait 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 personnes 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