



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Sous-location: le propriétaire peut agir

Je loue un appartement à une personne qui, selon toute vraisemblance, le sous-loue à un prix sensiblement plus élevé que le loyer qu'elle me verse. Que puis-je faire? Puis-je conclure un nouveau contrat de bail avec le sous-locataire? (Marina B, Bellevue).

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



ADOBE STOCK

BRÈVES

Les rendez-vous de la fiscalité immobilière 2023

Notre prochain séminaire CGI Conseils aura lieu le jeudi 7 décembre 2023, de 8h45 à 12h30 à l'auditorium UBS Acacias, Genève, rue des Noirettes 35.

Le programme est le suivant:

- **Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière**, par M^e Antoine Berthoud, DES en droit fiscal, juge suppléant au Tribunal administratif de première instance, avocat au barreau de Genève.
- **Actualités en matière de TVA immobilière**, par Alexandra Pillonel, lic. en droit, MAS/MBL en droit des affaires, Conseillère en l'Etude Oberson Abels SA.
- **Fiscalité en zone agricole, points de situation et questions choisies**, par M^e Jean-Frédéric Maraia, Avocat, docteur en droit, chargé de cours à l'Université de Genève, associé en l'Etude Schellenberg Wittmer SA.

Inscriptions et renseignements sur www.cgiconsults.ch

Sous-louer en augmentant le loyer, est-ce légal?

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% 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.

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 l'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 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.

Si le locataire ne répond 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.

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.

En outre, vous pourrez éventuellement exiger de votre locataire la remise du gain obtenu frauduleusement par la sous-location. 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. ■

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



Masterclass

Crise climatique, crise énergétique, quelles attentes pour l'immobilier?

**Mardi 5 décembre 2023 de 17h à 20h,
Gotham Gare, Lausanne**

En Suisse, le parc immobilier génère presque un tiers des émissions de CO2 et représente un potentiel encore largement intouché en termes de production énergétique. Si certains propriétaires semblent déjà avoir trouvé la recette du succès, avec des bâtiments capables de produire plus d'électricité qu'ils n'en consomment, d'autres cherchent encore des solutions, entre problèmes techniques, difficultés de financement, et régulation complexes.

Cette masterclass, organisée par Le Temps en partenariat avec Romande Energie, s'adresse avant tout aux propriétaires immobiliers. Qu'il s'agisse de logements pour particuliers ou de bâtiments d'entreprises, chaque structure doit aujourd'hui être repensée à l'aune de la transition énergétique.

Durant cet événement, vous obtiendrez les clés pour comprendre les enjeux derrière la transformation énergétique d'un bâtiment. Vous y apprendrez les obstacles à contourner, mais aussi les possibilités qu'ouvrent de telles opérations, à travers la parole d'experts confirmés venus du monde de l'immobilier et de l'énergie.

Découvrez le programme complet et inscrivez-vous sur:

Tarifs:

Prix standard: CHF 390.-

Prix abonnés *Le Temps*: CHF 250.-



ORGANISATEUR



PARTENAIRE