Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2010)
Heft: 12

Rubrik: Vos droits

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Hidesy

SOUS-LOCATION
Le feu vert du bailleur

«Mon fils va partir une année à l'étranger. J'ai ainsi l'occasion de proposer une chambre de mon appartement à un étudiant contre un modeste loyer. Dois-je entreprendre des démarches particulières?» Bertrand, Sierre VS

Sylviane Wehrli
Juriste, ancienne juge de paix

Lorsqu'on sous-loue tout ou partie de son appartement, il y a des précautions à prendre vis-à-vis du bailleur et vis-à-vis du sous-locataire.

La sous-location d'un appartement ou d'une partie de celui-ci est un droit reconnu en faveur du locataire par le Code des obligations (art. 262 C.O.) Néanmoins, le locataire doit communiquer au bailleur la sous-location et ses conditions pour obtenir son consentement.

Le bailleur peut refuser la sous-location si les conditions de sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives. Certes, le locataire peut se faire rémunérer pour les prestations supplémentaires fournies (mobilier, services, chauffage inclus, par exemple). Néanmoins, le loyer de sous-location ne doit pas être abusif, le but de la loi étant d'éviter que le sous-locataire ne soit exploité. Le bailleur peut aussi refuser la sous-location parce qu'elle présente pour lui un inconvénient majeur. Tel serait le cas par exemple si sa durée dépassait celle du bail principal ou si la destination des locaux était modifiée de manière sensible. Il peut encore s'y opposer si le locataire refuse de lui communiquer les conditions faites au bénéficiaire de la sous-location.

Attention aux conséquences

Le bail principal peut être résilié de manière anticipée selon l'art. 257 f al. 3 C.O., lorsque 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 requis.

Entre le sous-locataire et le locataire en titre, il existe un rapport de bail à loyer, qu'un contrat ait été signé ou non. Lorsque le locataire en titre souhaite reprendre son bien à une échéance précise, il est préférable de conclure un bail à loyer de durée déterminée, le sous-locataire connaissant, dès le départ la date à laquelle il devra partir.

Si rien n'a été prévu, les rapports de sous-location relèvent d'un contrat de bail à loyer de durée indéterminée. Et, lorsqu'une des parties souhaite mettre fin à la sous-location, elle doit résilier le contrat de sous-location, avec un délai de résiliation, en général de trois mois (art. 266c C.O.). Le locataire en titre et le sous-locataire peuvent convenir par contrat d'un délai de résiliation plus court ou alors décider d'un commun accord de la fin de la sous-location. Néanmoins, lorsqu'il y a désaccord, le sous-locataire peut en référer à la commission de conciliation en matière de bail à loyer qui appliquera les dispositions du C.O. concernant le bail à loyer.