

Vos droits

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): - **(2010)**

Heft 12

PDF erstellt am: **23.04.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



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 (mobiliers, 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.