

Logement

La sous-location n'est pas sans risques pour le locataire

Les professionnels de l'immobilier pointent du doigt les problèmes que le locataire-bailleur peut rencontrer

Laurent Buschini

La sous-location est tout à fait légale en Suisse. Elle est prévue pour permettre au locataire qui se verrait dans l'impossibilité d'habiter dans son logement durant une période déterminée de ne pas payer des loyers dans le vide. Cas d'école: un long séjour (un semestre, une année, etc.) à l'étranger.

Pourtant, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) tire la sonnette d'alarme. Dans un communiqué de presse publié hier, la section vaudoise de l'organisation faitière s'inquiète, entre autres, de l'augmentation de pratiques déloyales en matière de sous-location d'appartements. Une démarche soutenue aussi par la section genevoise.

Pour l'association, certains sites spécialisés dans la sous-location d'appartements jouent un jeu ambigu. Elle leur reproche de ne pas informer suffisamment les locataires sur leurs obligations envers le propriétaire et sur les risques qu'ils encourrent en sous-louant leur appartement. «En premier lieu, l'autorisation écrite du bailleur est obligatoire pour sous-louer son appartement en Suisse romande», rappelle Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud. Cette exigence ne figure pas dans le Code des obligations (il est stipulé que le locataire doit obtenir l'accord du propriétaire, sans autre précision). Par contre, dans les cantons francophones, l'article 22 du Contrat-cadre romand précise que l'autorisation du bailleur doit être écrite (*lire aussi l'encadré*). Sans cette autorisation, le locataire s'expose au risque de voir son bail être résilié avec effet immédiat.

«Je rappelle aussi que la résiliation du bail du locataire ne met pas fin à la sous-location, poursuit encore Frédéric Dovat. Le sous-locataire peut se retourner contre le locataire qui ne lui assurerait plus la part de son contrat de sous-location, avec des frais possibles de



Contre les mauvaises surprises, le locataire a intérêt à s'informer sur ses responsabilités lorsqu'il sous-loue son logement, par exemple lorsqu'il part à l'étranger.

«A Genève, certains locataires sous-louent leur logement tout en emménageant ailleurs. Ils demandent des loyers parfois inadmissibles aux sous-locataires. On ne peut pas le tolérer»

Philippe Angelozzi
Secrétaire général de l'USPI Genève

La sous-location

En principe, le bailleur doit autoriser, sous certaines conditions, le locataire à sous-louer son appartement durant son absence. Le propriétaire du logement peut refuser la sous-location dans les cas suivants:

Si le locataire refuse de lui fournir les conditions de la sous-location, notamment s'il refuse de lui fournir le nom du sous-locataire ou les conditions du contrat.

Si les conditions de la sous-location sont jugées abusives (avec un loyer demandé trop élevé par rapport à celui que le locataire paie normalement).

Si la sous-location représente un inconvénient majeur et objectif, notamment en cas d'insolvabilité notoire du sous-locataire ou si ce dernier pouvait représenter un inconvénient pour les autres locataires. **L.B.**

relogement que le locataire devrait supporter.»

Un principe aliéné

Le secrétaire général de l'USPI Vaud rappelle aussi qu'il n'existe pas de rapport entre le propriétaire et le sous-locataire: «Pour le bailleur, le seul détenteur de la location reste le locataire, insiste Frédéric Dovat. Si le sous-locataire ne paie pas le loyer, ou s'il endommage le logement, c'est le locataire qui devra en répondre auprès du propriétaire.»

Avec la pénurie de logements, particulièrement marquée sur l'arc lémanique, certains locataires détournent le but de la sous-location et louent tout ou partie de leur appartement en vue de se procurer un revenu complémentaire. «A Genève, notamment, certains locataires sous-louent leur logement tout en emménageant ailleurs, explique Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève. Ils se substituent en quelque sorte au propriétaire et demandent des loyers parfois inadmissibles aux sous-locataires. On ne peut pas le tolérer.»

Il n'existe pas de chiffres sur la sous-location. Mais le phénomène a pris de l'ampleur puisque des sites internet se sont spécialisés dans ce domaine (*lire ci-contre*).

Il est très difficile de détecter les sous-locations: «Les régies n'ont pas le temps de faire la chasse aux sous-locataires, explique Philippe Angelozzi. En général, l'information leur arrive fortuitement. Lorsqu'un problème survient dans l'appartement suite à une plainte d'un voisin pour du bruit, par exemple.»

Chambres à sous-louer

Par ailleurs, certains locataires ne sous-louent pas la totalité de leur appartement, mais une partie; le plus souvent des chambres. Ils transforment ainsi leur logement en chambre d'hôte et ont une activité commerciale en toute illégalité. C'est notamment le cas lors de certaines périodes de forte affluence touristique, comme le Salon de l'automobile à Genève. «On se doute bien que des gens en profitent, mais nous ne pouvons pas détecter cette clientèle de passage», reconnaît Philippe Angelozzi.

Ums.ch, un site qui se veut responsable

Le site *ums.ch*, spécialisé depuis vingt-deux ans dans la sous-location de logements, recense environ 400 annonces couvrant toute la Suisse. Il reçoit quelque 10 nouvelles annonces par jour. «Les appartements les plus recherchés sont les 2 ou 3 pièces, indique Nik Kleiner, fondateur et partenaire du site. Les clients cherchent un logement principalement pour des raisons professionnelles, pour une durée très variable, allant d'un mois à deux ans. Ils préfèrent donc un appartement plutôt que de descendre à l'hôtel.»

Le site contrôle tous les contrats de sous-location. Aucun n'a été contesté en justice. «Lorsqu'il se fait en ligne, nous préparons le contrat pour nos clients avant la conclusion de l'engagement entre le locataire et le sous-locataire, indique Nik Kleiner. Si le contrat est sur papier, on peut nous l'envoyer pour vérification.» La direction du site utilise les critères

de la législation actuelle pour déterminer si une location est abusive: «On peut augmenter le prix de la location jusqu'à 20% si on sous-loue un appartement meublé, indique Nik Kleiner. Parmi notre clientèle, 60% des locataires-bailleurs n'exigent que leurs frais effectifs et ne demandent rien pour l'ameublement. Environ 30% demandent un prix inférieur à leur loyer réel. Ils cherchent à couvrir une partie de leurs coûts durant leur absence. Enfin, 10% demandent une participation pour les meubles.» Une minorité de locataires demandent un loyer trop élevé, selon Nik Kleiner. «Mais nous parvenons en principe à les persuader qu'il est préférable pour eux de s'en tenir à un loyer en conformité avec la législation», assure-t-il.

Le fondateur du site réfute toute incitation à faire de l'argent en sous-louant tout ou partie de son logement, notamment durant des

périodes de forte demande, comme Baselworld ou Art Basel. «Nous avons développé un système de prix avec la Fédération immobilière, explique Nik Kleiner. Si on compare les loyers proposés sur notre site avec ceux d'autres offreurs, nous constatons que le système fonctionne très bien.»

Le fondateur s'engage à ce que le site informe correctement sur les responsabilités du sous-locataire. «A la suite d'articles sur des portails de location, notamment sur les problèmes et les risques qui existent avec la sous-location d'appartements aux touristes à des prix élevés pour faire du profit, nous avons amélioré notre rubrique consacrée aux risques en cas de loyer impayé ou de dommages causés par le sous-locataire, par exemple. La rubrique, en ligne depuis quelques jours en français, informe de manière détaillée sur les divers aspects de la sous-location.» **L.B.**

Une question de confiance, dit l'Asloca

S'il est un domaine où l'Asloca et l'USPI parlent d'une même voix, c'est bien au sujet de la sous-location. Car l'organisation de défense des locataires est aussi confrontée au problème de la sous-location. Elle défend soit le locataire contre le bailleur, par exemple si celui-ci refuse une sous-location pour des motifs jugés non valables, soit le sous-locataire contre le locataire, qui est dans ce cas là un sous-bailleur.

Christian Dandrès, avocat à l'Asloca Genève, met en garde contre les dangers de la sous-location: «Il n'y a pas de lien entre le propriétaire et le sous-locataire, donc c'est le locataire qui assume la responsabilité de la chose louée pour le sous-locataire. Si le loyer n'est pas payé ou s'il y a des dommages au logement et que le sous-locataire n'a pas d'assurance, par exemple. Nous conseillons donc aux locataires de ne sous-louer qu'à des personnes de confiance.» L'association insiste sur le fait que la

sous-location non autorisée par le bailleur est un motif de résiliation immédiat du bail: «Le locataire peut en plus être amené à supporter des sommes importantes si une évacuation du sous-locataire est ordonnée par la justice», met en garde Christian Dandrès.

L'Asloca Genève reçoit chaque jour au moins un cas de sous-location: «En majorité, ce sont des conflits liés à un loyer abusif, explique Damien Chervaz, avocat à l'Asloca Genève. Nous avons régulièrement des sous-locataires qui s'acquittent d'un loyer allant jusqu'au double du loyer du locataire, voire davantage. Faire un complément de revenu en sous-louant son appartement est une pratique répandue à Genève, et la pénurie de logements n'arrange rien.»

Autre problème récurrent: lorsque le locataire résilie son contrat de bail sans en informer au préalable le sous-locataire: «En cas de sous-location, le locataire doit d'abord résilier le

bail de sous-location avant de résilier son propre contrat, insiste Damien Chervaz. Il ne peut pas mettre le sous-locataire devant le fait accompli. Le sous-locataire a les mêmes droits vis-à-vis du locataire-bailleur que celui-ci vis-à-vis du propriétaire. Le locataire s'expose à des dommages et intérêts. Il pourrait devoir payer des frais de relocation du sous-locataire, par exemple. Que la sous-location soit autorisée ou non ne change rien aux obligations du locataire.»

Dans le canton de Vaud, l'Asloca rencontre les mêmes problèmes, notamment à Lausanne: «Les gens ne se rendent pas compte de ce qu'implique une sous-location, explique Renaud Jaccard, directeur de l'Asloca-intersections. Le sous-locataire a les mêmes droits qu'un locataire. Il peut par exemple demander la prolongation de son contrat de sous-location, ce qui peut mettre le locataire-bailleur dans l'embarras, notamment s'il revient de l'étranger.» **L.B.**