

L'AVIS DE L'EXPERT

Les règles de sous-location



ANDREAS FABJAN
SECÉTAIRE GÉNÉRAL
DE L'USPI GENÈVE

QUESTION

Je vais prochainement quitter la Suisse pour une durée indéterminée. Puis-je sous-louer mon appartement à une amie pendant mon absence?

La sous-location est autorisée par le droit du bail, mais elle est soumise à certaines conditions. Elle n'est pas sans risques pour le locataire qui devient bailleur vis-à-vis du sous-locataire.

Le locataire qui veut sous-louer tout ou partie de son appartement doit en premier lieu impérativement demander le consentement écrit du bailleur ou de sa régie, en indiquant les conditions de la sous-location, c'est-à-dire l'ensemble des éléments essentiels du contrat de sous-location (identité du sous-locataire, durée de la sous-location, montant du loyer, etc.).

Ces conditions ne doivent pas être abusives. C'est principalement le montant du loyer de la sous-location qui est visé, par rapport au loyer du bail principal. Un léger supplément est admissible si le sous-bailleur fournit des prestations supplémentaires, par exemple s'il sous-loue l'appartement meublé.

Le Tribunal fédéral a considéré qu'une sous-location ne peut pas être conclue indéfiniment et que le locataire doit démontrer qu'il a l'intention de récupérer l'usage de la chose louée.

Il faut toutefois faire attention au fait que la sous-location expose le locataire principal à un certain nombre de risques. Celui-ci demeure ainsi responsable du paiement du loyer envers le propriétaire, même si le sous-locataire ne s'acquitte pas du sien. Il est aussi responsable à l'égard du propriétaire de tous les dégâts et déprédations causés par le sous-locataire. Car en sous-louant votre appartement, vous devenez un bailleur et devez, à ce titre, assumer toutes les obligations liées à ce statut.

→ Envoyez vos questions à
immo@tdg.ch

LES RÉNOVATIONS D'IMMEUBLES

7 MAI 2010 UNI-BASTIONS – GENÈVE



Association au service de l'immobilier

En collaboration avec la Faculté de droit de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières

SÉMINAIRE

La 9e journée du droit de la propriété

CGI Conseils organise, avec la Faculté de droit de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières, la 9e journée du droit de la propriété. Consacrée aux rénovations d'immeubles, elle aura lieu le vendredi 7 mai 2010 de 9h à 16h45 à Uni-Bastions. Pour découvrir le programme complet et les modalités d'inscription rendez-vous sur www.cgiconsils.ch rubrique Cours Séminaires, Journée du droit de la propriété. **SC**

Où trouver un appartement en Suisse romande?

Une récente enquête de *L'Illustré* a démontré que les cantons où la pénurie de logements est la moins marquée sont le Jura (taux de vacance 1,89%), le Valais (1,17%) et Neuchâtel (1,09%).

10% de logements vacants

La palme romande revient à la localité de Chermignon (VS) qui affiche un taux de vacance de 10,79%.

Difficile à Genève

A contrario, il devient de plus en plus difficile de se loger à Genève (0,22%), dans le canton de Vaud (0,4%) et celui de Fribourg (0,85%).

(sc)

La construction a bien résisté à la crise en 2009

Le secteur de la construction a vu ses chiffres d'affaires nominaux augmenter l'an dernier, malgré le contexte conjoncturel.

Communiqués par la Société suisse des entrepreneurs, les résultats annoncent une hausse de 1,3%

par rapport à 2008, à 18,1 milliards de francs. Selon cette dernière, la bonne santé du secteur de la construction s'explique en partie par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui dynamise le marché.

(sc)

De plus en plus de locataires rêvent de devenir propriétaires de leur logement

Près de 55% des locataires sondés et qui souhaitent acheter un logement sont motivés par les faibles taux d'intérêt. Voilà la conclusion d'une enquête réalisée par Comparis.ch en février dernier. D'autres motivations importantes ont été relevées, notamment celle de faire un placement financier judicieux, d'accéder à une forme d'indépendance, ou de répondre aux nouveaux besoins lors d'un changement de situation familiale. (sc)

TRIBUNE DE GENÈVE www.tdg.ch supplément

Chaque mardi ne manquez pas votre nouveau rendez-vous

Immobilier

Plus d'informations, plus d'actualité, plus de rubriques !

Pour vos annonces, contactez Edipub 022/322 34 29 - www.edipub.ch

TRIBUNE DE GENÈVE

Immobilier

Supplément paraissant le mardi

Rédacteur en chef responsable:

Pierre Ruetschi

Responsable du supplément:

Denis Etienne

Rédaction: Fabrice Breithaupt

Tél. 022 322 38 27

fabrice.breithaupt@tdg.ch

Adresse courriels: immo@tdg.ch

Annonces immobilières:

Gregory Pavoni

Edipub, tél. 022 322 34 23

gregory.pavoni@edipresse.ch

Marché immobilier:

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

Responsable du marketing:

Fabrice Schoch, 022 322 40 00

Direction: 11, rue des Rois, 1204 Genève
Une publication d'Edipresse Suisse.

Tous les droits sont réservés.

L'exploitation intégrale ou partielle des annonces par tiers non autorisés, notamment sur des services en ligne, est expressément interdite.