

Sous-louer son logement comme un professionnel

Rien de plus facile !

Pour partir à l'étranger et sous-louer son logement en toute tranquillité, quelques astuces sont bonnes à connaître.

Ainsi, quand tu rentreras, tu retrouveras tes affaires comme tu les as laissées.

Quelques points à ne pas négliger en cas de sous-location :

Accord du propriétaire

Même s'il n'y a presque pas de contacts entre le locataire et le propriétaire, à l'exception des virements mensuels, et que ce dernier n'habite pas au même endroit ou dans les environs, il doit être tenu informé du projet de sous-location et, bien sûr, donner son accord !

Important : pas de sous-location sans son accord ! Qu'il s'agisse d'une chambre ou d'un logement entier. Le locataire principal doit signaler chaque sous-locataire à son propriétaire. En cas de sous-location sans l'autorisation ou l'accord du propriétaire, le bail peut être résilié.

Bon à savoir : la sous-location n'est pas interdite et le Législateur n'a rien contre. Toute clause l'interdisant sur le contrat de location est invalide ! Le bailleur peut s'opposer à une sous-location si :

1. le locataire refuse de communiquer les conditions de sous-location;
2. les conditions de sous-location sont abusives par rapport à celles du principal contrat de location. En clair, si le locataire s'enrichit sur le dos du sous-locataire.
3. la sous-location engendre des inconvénients majeurs pour le propriétaire.

Le conseil de Zebrabox : quand on parle de sous-location, beaucoup de gens pensent à Airbnb et au petit pactole que l'on peut se faire en sous-louant un logement situé idéalement en centre-ville. Attention, c'est punissable ! Le fait de sous-louer son logement pour s'assurer de le conserver ne pose en principe pas de problème. Mais pas « pour toujours ». Il faut quoi qu'il arrive avoir l'intention de réemménager, au risque d'agacer son propriétaire. Et dans ce cas, la résiliation est la meilleure alternative.

Bail de location

Il n'y a pas d'obligation ni d'exigence réglementaire de conclure un contrat de location entre le bailleur principal et le sous-locataire. Mais pour ne courir aucun risque, le contrat de location s'impose !

Important : un contrat de sous-location est la même chose qu'un contrat de location et sert de garantie pour les deux parties. Il est conclu entre le bailleur principal et le sous-locataire et reprend à l'écrit toutes les informations importantes comme les droits et les devoirs, ainsi que les accords individuels. Les petits détails doivent également être convenus par écrit. Dans l'idéal, utiliser le [modèle de contrat](#) ^{GD} de l'association suisse des locataires pour la sous-location. Tous les éléments importants y figurent !

Bon à savoir : Qu'y a-t-il d'autre à savoir ? Par exemple, que le loyer et les charges doivent être inclus (comment sont-ils répartis ?). Aucune charge n'est mentionnée ? C'est qu'elles sont comprises dans le loyer. Tous les éléments importants devant figurer dans le contrat de location peuvent être consultés en ligne sur le site des [Autorités suisses](#) ^{GD}.

Le conseil de Zebrabox : Un champ pour les remarques permet d'indiquer des règles et des accords spécifiques. Le tout doit être fait en deux exemplaires, qu'il ne faut pas oublier de signer !

Loyer et caution

En cas de sous-location, c'est le locataire principal qui perçoit le loyer. Par contre, il ne peut pas en définir lui-même le montant. Il existe des règles claires !

Important : Le sous-loueur peut demander un loyer un peu plus élevé, dans une limite de 10 % du loyer qu'il paye lui-même. S'il sous-loue le logement meublé, cela peut monter à 20 %, pour l'amortissement du mobilier. Attention : Une sous-location avec un loyer trop élevé peut coûter cher. Le sous-locataire pourra être remboursé du trop-perçu avec intérêts.

Bon à savoir : Le locataire principal est responsable du paiement du loyer ! Si le sous-locataire ne règle pas le loyer prévu ou n'est pas ponctuel, le locataire principal doit quand même payer. Un quelconque retard de paiement du loyer peut avoir de lourdes conséquences pour le locataire principal. Notamment la résiliation du bail sans préavis dans la mesure où il s'agit d'un contrat à exécution successive. La résiliation concernerait en outre également le sous-locataire lui-même. Si le sous-locataire ne paye pas son loyer à temps, le locataire principal peut lui aussi résilier le bail. Veiller à ce que le contrat de location comprenne un *dépôt de garantie* (également appelé caution). Si aucune caution n'est mentionnée dans le contrat de location, aucune caution ne doit être payée. Sinon, la règle est la suivante : trois mois de loyer maximum pour les locaux d'habitation.

Le conseil de Zebrabox : Le sous-locataire n'a jamais fait de mal à une mouche ou commis de faute par négligence grave ? Peu importe. En cas de dommage dans le logement, tu es un peu protégé financièrement (selon les dégâts) par la caution. Elle couvrira les achats de remplacement ou les travaux de peinture.

Risques et problèmes éventuels

En sous-louant le logement qu'il loue lui-même, le locataire devient à son tour bailleur, ce qui lui confère des droits, mais aussi des obligations vis-à-vis de son sous-locataire.

Important : le locataire principal est responsable de tous les *dommages* dans le logement. Même ceux qui sont commis pendant la sous-location. Il s'agit donc d'être prudent au moment de choisir son sous-locataire : mieux vaut prévenir que guérir !

Bon à savoir : Il faut bien réfléchir à qui on sous-loue son logement et miser sur la sécurité. Pour cela :

- Faire une copie de la carte d'identité
- Demander un extrait du registre des poursuites
- Exiger une assurance mobilier familial et responsabilité civile à faire jouer en cas de dommages
- Signer un contrat de location (et l'envoyer par courrier recommandé)

Une rencontre en personne est toujours mieux qu'un simple contact par courriel ou téléphone. La remise des clés doit au moins se faire en personne (ou, dans les cas d'urgence, par un ami ou une personne de confiance). Cela évite les mauvaises surprises ! Lors de la remise des clés, faites le tour du logement ensemble et cochez la liste d'inventaire (avec des photos à l'appui) que vous signerez ensuite. Transfère les meubles et les affaires de valeur que tu ne souhaites pas laisser à ton sous-locataire dans un *espace de stockage*. Dans le *procès-verbal de réception du logement* figurent les défauts et le nombre de clés qui sont remises. Règle de base : laisse le logement dans le même état que celui dans lequel tu souhaites le retrouver. Tu veux qu'il soit propre, que les toilettes soient nettoyées et les poubelles vidées ? Laisse-le ainsi à ton sous-locataire et fais-lui savoir.

Le conseil de Zebrabox : si des défauts de moyenne ou grande gravité apparaissent durant la sous-location du logement et que leur montant excède 150 francs/an (selon la commune), le sous-locataire est tenu d'en informer le locataire principal à temps. S'il ne le fait pas, il peut être tenu pour responsable des dommages. Le locataire principal devra alors réparer les dommages, réduire les loyers ou payer des dommages et intérêts. Pour pouvoir effectuer directement les réparations, le locataire principal doit donner les pleins pouvoirs au sous-locataire. sinon, c'est à lui qu'incombe la procédure.

Résiliation

Les contrats de location peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. La majorité des contrats le sont pour une durée indéterminée. Dans ce cas, les deux parties peuvent demander la *résiliation* en respectant certaines règles et délais (3 mois, généralement).

Important : un contrat de sous-location peut être résilié par les deux parties. La résiliation doit être actée par écrit.

Si le sous-locataire veut déménager plus tôt que prévu, c'est possible à condition qu'il présente un repreneur acceptable.

Bon à savoir : le locataire principal peut lui aussi résilier le contrat. La résiliation  concerne alors aussi le sous-locataire, qui doit être immédiatement informé. Il n'a pas la possibilité, comme le locataire, de demander une prolongation du bail et n'a aucun recours vis-à-vis du propriétaire. Une différence de taille.

Le conseil de Zebrabox : En cas de litige ou de question concernant le loyer, la ligne d'assistance de l'Association suisse des locataires est accessible à tous au 0900 900900 (CHF 4,40/min). Une consultation dure en moyenne entre 5 et 10 minutes (rassembler tous ses documents importants et noter ses questions avant). Il est également possible d'adhérer pour l'année pour 85 francs et bénéficier de conseils et d'aide juridiques en cas de litige concernant la location. Pour 12 francs de plus, les membres propriétaires d'un logement peuvent souscrire une assurance responsabilité locative .