

Sous-louer son logement en Suisse comme un pro

Rien de plus facile !

Si tu pars à l'étranger et sous-loues ton logement, quelques réflexes simples t'aideront à éviter les mauvaises surprises. Ainsi, tu retrouveras ton logement exactement comme tu l'as laissé.

Les points clés pour sous-louer son logement en Suisse :

Accord du propriétaire

La sous-location est en principe autorisée. Les clauses dans le contrat de bail qui excluent la sous-location d'appartements ou de locaux commerciaux sont nulles !

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. Les clauses contractuelles qui interdisent de manière générale la sous-location sont juridiquement invalides.

Le bailleur peut s'opposer à une sous-location si :

1. le locataire refuse de communiquer les conditions ;
2. les conditions de sous-location sont abusives par rapport au contrat principal (par ex. loyer excessif) ;
3. la sous-location engendre des inconvénients majeurs pour le bailleur.

Le conseil de Zebrabox : Beaucoup pensent à Airbnb et à des locations de courte durée pour réaliser un profit. Les locations de courte durée (p. ex. Airbnb) ne sont possibles qu'avec l'accord du bailleur et peuvent être limitées ou interdites selon les cas. En règle générale, la sous-location est moins problématique lorsqu'on prévoit de réintégrer soi-même le logement par la suite.

Bail de location

Un contrat de sous-location écrit n'est pas exigé par la loi, mais il est recommandé pour clarifier les droits et obligations.

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

Bon à savoir : Les charges doivent être indiquées clairement. Si elles ne figurent pas dans le contrat, elles sont en principe comprises dans le loyer. La liste complète des mentions obligatoires figure sur le site de l'[Administration suisse](#) ^{GO}.

Le conseil de Zebrabox : Un champ "remarques" permet d'ajouter des dispositions particulières. Pense à établir le contrat en double exemplaire et à le signer.

Loyer et caution

Le locataire principal a droit au loyer de son sous-locataire, mais il ne peut pas en tirer un profit excessif.

Important : Il n'existe pas de pourcentages fixes prévus par la loi. Le loyer ne doit toutefois pas être abusif. Une majoration modérée (par exemple pour un logement meublé ou des prestations supplémentaires) est admise, tant qu'elle ne constitue pas un bénéfice. Attention : une sous-location à un loyer trop élevé peut coûter cher. Le bailleur peut exiger le remboursement du gain perçu avec intérêts.

Bon à savoir :

- Le locataire principal reste responsable du paiement ponctuel du loyer.

- Un retard de paiement du sous-locataire peut avoir des conséquences juridiques pour le locataire principal.
- Veiller à ce que le contrat prévoit un dépôt de garantie ☞ (caution). Si rien n'est prévu, aucune caution ne peut être demandée. Sinon, maximum trois mois de loyer pour un logement.

Le conseil de Zebrabox : Même si ton sous-locataire semble irréprochable, la caution protège contre les dégâts ou les impayés.

Risques et problèmes éventuels

En sous-louant son logement, le locataire devient lui-même bailleur et assume des droits, mais aussi des obligations.

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 :

- Vérifier l'identité et la solvabilité (p. ex. extrait du registre des poursuites)
- Vérifier l'assurance ménage et responsabilité civile
- Contrat de sous-location signé (de préférence envoyé en recommandé)

Une rencontre personnelle est préférable à un simple contact à distance. La remise du logement doit se faire en personne (éventuellement via une personne de confiance). L'état des lieux se fait ensemble, avec inventaire et photos à l'appui, et signature. Les meubles ou objets de valeur que tu ne souhaites pas confier au sous-locataire sont mieux conservés 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 d'or : rends le logement tel que tu aimerais le retrouver.

Le conseil de Zebrabox : Le contrat peut préciser quand le sous-locataire doit signaler un dommage et s'il peut faire effectuer de petites réparations.

Résiliation

Les contrats de location peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. La plupart sont à 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, par écrit. L'obligation pour le sous-locataire de proposer un remplaçant en cas de départ anticipé dépend des dispositions prévues dans le contrat de sous-location.

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. En règle générale, le sous-locataire n'a pas de droit direct vis-à-vis du bailleur (par ex. prolongation du bail).

Le conseil de Zebrabox : En cas de questions ou de litiges, l'Association suisse des locataires propose des conseils et divers services. Les membres peuvent ainsi, par exemple, souscrire une assurance responsabilité locative ☞.