

Chronique

Par Massimo Durante,
membre du comité de l'ARCID*



Attention aux pièges de la sous-location

La sous-location est un sujet auquel nous sommes confrontés dans notre travail quotidien. En effet, la conjoncture actuelle oblige certains locataires à favoriser la sous-location plutôt que la résiliation. Les motifs qui poussent à sous-louer peuvent être multiples: un voyage de longue durée, une absence prolongée pour des motifs professionnels, etc. Certains locataires n'hésitent pas à sous-louer leur appartement durant trois mois pour éviter de rechercher un nouvel appartement ultérieurement. Ils ont alors la certitude qu'ils pourront récupérer leur logement dès l'échéance de la sous-location.

Néanmoins, les conditions de sous-location spécifiques dans le canton de Vaud, éditées dans les

règles et usages locatifs, sont importantes à retenir. En effet, elles précisent que le locataire doit, au préalable, faire la demande au bailleur et lui fournir tous les documents usuels afin d'obtenir son approbation sur les conditions (copie du contrat de sous-location, montant du loyer réclamé, durée et identité de la personne). Il est à préciser que, dans le canton de Vaud, la sous-location doit être de durée déterminée.

A ce jour, certains locataires ne demandent encore aucune autorisation au bailleur. Ces sous-locations illicites restent courantes et parfois très difficiles à découvrir. Le loyer de la sous-location peut être également abusif si le locataire augmente considérablement le

montant du loyer qu'il exige du sous-locataire par rapport à celui qu'il paie au bailleur. D'autre part, il est important de s'assurer que le locataire principal réintègre son logement à l'échéance de la sous-location. Il arrive que le sous-locataire ne désire plus quitter le logement ou encore que le locataire principal ne souhaite plus le réintégrer. Dans ces cas-là, les mesures nécessaires afin de défendre les intérêts du propriétaire et du locataire peuvent mener jusqu'à la résiliation extraordinaire du bail avec le concours éventuel des autorités compétentes.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier