



Différents types de location

LA SOUS-LOCATION

La sous-location est une mise à disposition temporaire de tout ou partie d'un logement. L'objet de la sous-location est donc soit un logement en son entier (studio ou appartement), soit une chambre dans un appartement.

Dans tous les cas le locataire qui souhaite sous-louer un objet doit préalablement demander l'autorisation à son bailleur par écrit en stipulant les conditions de sous-location.

Le bailleur ne peut refuser son consentement que :

- si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de sous-location
- si les conditions de sous-locations sont abusives (loyer trop élevé par exemple)
- si la sous-location présente des inconvénients considérables pour le propriétaire (ex. modification de la destination des locaux, activités illicites dans les locaux)

En ce qui concerne les logements subventionnés, le locataire doit faire une demande auprès de l'Office cantonal du logement (Rue du Stand 26, cp 3937 - 1211 Genève 3 - Téléphone (022) 327.56.73 - Email: info.logement@etat.ge.ch)

Le locataire qui sous-loue devient, selon la loi, un "bailleur" vis-à-vis de son sous-locataire. Il reste néanmoins responsable de toutes les clauses du contrat vis-à-vis de son propre bailleur.

Entre le propriétaire et le sous-locataire, il ne se crée aucun rapport contractuel.

Il n'existe pas de contrat type de sous-location pour un studio ou appartement, toutefois, le locataire peut s'inspirer du bail à loyer qu'il a lui-même signé avec son bailleur.

Pour la sous-location d'une chambre meublée, le locataire peut s'inspirer de "l'exemple de contrat de sous-location de chambre meublée."

Dans tous les cas, quelque soit l'objet de la sous-location, nous conseillons, dans l'intérêt des deux parties, la conclusion d'un **contrat écrit**.

LA COLOCATION

La colocation porte sur un bail signé conjointement et solidairement entre plusieurs personnes et un bailleur. Le terme "colocation" implique que les occupants des locaux sont tous signataires du contrat qui les lie au bailleur et que leur responsabilité est engagée à parts égales.

Dans ce type de contrat, si l'un ou l'autre des colocataires désire quitter le logement et se départir de sa "part" de contrat, le bailleur n'est en aucun cas obligé de conclure un contrat avec un nouveau venu. Il s'agit donc d'un contrat peu employé à Genève.

LA REMISE DE BAIL

Cette solution est utilisée lorsqu'une personne désire se libérer du contrat qui la lie au bailleur au profit d'un tiers ou qui ne peut pas respecter les délais légaux de résiliation.

Dans ce dernier cas le locataire doit présenter, à son bailleur, une personne solvable et objectivement acceptable, susceptible de reprendre son contrat de bail aux mêmes conditions. Toutefois le bailleur n'a aucune obligation d'accepter le candidat qui lui est proposé, mais s'il refuse, il doit libérer le locataire sortant de ses obligations contractuelles dès la date à laquelle le candidat rejeté aurait été disposé à reprendre le bail.

Les remises de baux ne sont en général proposées qu'à des personnes ayant un revenu fixe ou un garant en Suisse. Dans le canton de Genève, il est coutumier de demander une caution bancaire correspondant à 3 mois de loyer sans les charges.

Le locataire sortant peut proposer de remettre également le mobilier du logement pour une somme forfaitaire. Le nouveau locataire n'est pas tenu d'accepter.