

Résiliation de baux dans le cas de locataires coopérateurs

- **Base légale**

LGL, art. 31 B al. 1

Le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas de sous-location, de sous-occupation, de dépassement des normes de revenu (barème de sortie), de non paiement des surtaxes ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement ou lorsque le locataire n'a pas constitué son domicile civil et fiscal dans le canton.

RGL, art. 20 al. 1

La résiliation du bail prévu à l'article 31 de la loi n'est pas applicable (...) aux coopérateurs locataires d'une coopérative d'habitation.

- **Objectif**

Conformément aux objectifs fixés de favoriser l'habitat coopératif, prévoir le cadre dans lequel l'OLO est amenée à requérir effectivement la résiliation du bail d'un locataire coopérateur en application de l'article 31B LGL.

- **Ce que fait l'OLO dans la pratique**

1) Avant l'arrêté de mise en location

L'OLO veille que les statuts de la coopérative prévoient la résiliation de bail pour non respect des conditions d'occupation LGL.

2) Pour les locataires en place

En cas de dépassement du barème de sortie

- pas de résiliation de bail, en application de l'article 20 RGL ;
- plafonnement de surtaxe en application de l'article 13 RGL.

En cas de sous-occupation

- si sous-occupation d'un logement de 3 pièces maximum et revenu inférieur au barème de sortie ⇒ pas de résiliation ;
- si sous-occupation d'un logement de plus de 3 pièces ⇒ résiliation usuelle ;
- si sous-occupation d'un logement de 3 pièces ou moins et revenu supérieur au barème de sortie ⇒ résiliation usuelle.

En cas de non respect d'une des autres conditions d'occupation

- résiliation de bail usuelle.

En cas de non respect de plusieurs conditions d'occupation

- la norme la plus stricte s'applique.

3) Pour les nouveaux locataires

Aucune dérogation particulière aux normes d'occupation n'est applicable.

- **Annexe au présent document**

néant