SOUS-LOCATION D'UNE CHAMBRE
DANS UN LOGEMENT À UNE PERSONNE EN FORMATION
(Refonte de la PA/L/038.05)

PA_DLOC_203.01 Entrée en vigueur :

I. Bases normatives

Art. 31B al. 1 LGL

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.

Art. 5 al. 3 RGL

Toute sous-location quelconque, complète ou partielle, est interdite et entraîne la résiliation du bail, conformément à l'article 31B de la loi.

Art. 2 al. 4 LUP

Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.

II. Objectif

Au vu de la pénurie actuelle en matière de logements, permettre à la ou au locataire de mettre à disposition une chambre dans un appartement soumis à la LGL et/ou à la LUP, à certaines conditions.

III. Ce que fait le service compétent dans la pratique

A. Par formation, il faut entendre tout enseignement dispensé soit dans le cadre d'un établissement universitaire ou scolaire public ou privé, soit dans celui d'une entreprise sous la forme d'un apprentissage ou d'un stage, justificatifs à l'appui, ce pour autant qu'il soit suivi de manière régulière.

B. La sous-location d'une chambre est admise pour une personne en formation aux conditions cumulatives suivantes :

1. La ou le sous-locataire annonce sans délai sa prise de domicile à l'adresse du logement considéré auprès de l'autorité en charge du contrôle des habitants ;
2. La durée de la sous-location ne doit pas excéder la durée de la formation entreprise ;
3. Le loyer de la sous-location n'excède pas les limites calculées de la manière suivante :
   a) Loyer de l'appartement, charges comprises, divisé par le nombre de pièces ;
   b) En cas d'accès à l'ensemble des espaces communautaires (séjour, coin à manger, cuisine), loyer de l'appartement, charges comprises, divisé par le nombre de chambres.

C. Le consentement du service compétent sous l'angle de la LGL et/ou de la LUP n'emporte pas celui de la bailleresse ou du bailleur dans le cadre de l'article 262 CO, de sorte qu'il appartient à la ou au locataire de lui soumettre en parallèle sa demande.

D. La sous-location autorisée comporte les conséquences suivantes :

1. La ou le sous-locataire est considéré-e comme membre du groupe de personnes occupant le logement ;
2. Les revenus de la ou du sous-locataire ne sont pas cumulés avec ceux du groupe de personnes occupant le logement ;
3. Toutes les prestations étatiques prévues par la LGL sont versées ou exigées en considérant la ou le sous-locataire comme membre du groupe de personnes occupant le logement (allocation de logement, subvention personnalisée et surtaxe) ;
4. La procédure en résiliation du bail introduite pour cause de sous-occupation est, cas échéant, suspendue pendant la durée de la sous-location.

E. La fin de la sous-location implique ce qui suit :

1. Il appartient à la ou au locataire d'aviser sans délai le service compétent de la fin de la sous-location ;
2. À l'échéance de l'autorisation octroyée, le service compétent met en demeure la ou le locataire n'ayant pas pris les mesures nécessaires à la libération de la chambre louée et requiert, le cas échéant, la résiliation du bail en application de l'article 31B, alinéa 1 LGL ;
3. La procédure de résiliation du bail introduite pour cause de sous-occupation avant la sous-location est réactivée.