

Contrat de sous-location

I Parties contractantes, personnes de contact & cohabitants

Bailleur/sous-bailleur

Prénom, nom	
Adresse	
Téléphone privé	
Portable	
Téléphone travail	
Fax	
E-mail	

Remplaçant/e

Prénom, nom	
Adresse	
Téléphone privé	
Portable	
Téléphone travail	
Fax	
E-mail	

Sous-locataire

Prénom, nom	
Adresse	
Téléphone privé	
Portable	
Téléphone travail	
Fax	
E-mail	

Propriétaire/Gérance

Entreprise	
Prénom, nom	
Adresse	
Téléphone privé	
Portable	
Téléphone travail	
Fax	
E-mail	

Cohabitants

Prénom, nom		Date de naissance	
Prénom, nom		Date de naissance	
Prénom, nom		Date de naissance	

II Objet & immeuble (cocher ce qui correspond, remplir ou rajouter)

Appartement	à	pièce/s	au		étage	
Maison	à	pièces	Immeuble (adresse)			
Autre objet						
Usage seul ou partagé (cocher ce qui correspond et biffer ce qui ne correspond pas)						
<input type="checkbox"/>	jardin / jardinet / terrasse		<input type="checkbox"/>	usage en commun avec		
<input type="checkbox"/>	garage / parking sous-terrain / place de parking		<input type="checkbox"/>	usage en commun avec		
<input type="checkbox"/>	buanderie / machine à laver / sèche-linge		<input type="checkbox"/>	usage en commun avec		
<input type="checkbox"/>	cave / partie de cave / grenier / partie de grenier		<input type="checkbox"/>	usage partiel		
Les locaux suivants sont exclus de la sous-location						
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

III Loyer

Le loyer mensuel (charges incluses) s'élève à

CHF

y compris l'électricité (à cocher)

Le loyer est payable d'avance au plus tard jusqu' au 26 du mois précédant par virement au compte suivant:

Banque

No Clearing

No compte / IBAN

Titulaire de compte

Le premier et le dernier loyer (c'est-à-dire deux mensualités) doivent être payés avant la prise en bail. Les loyers pour les mois suivants sont à payer le 26 du mois précédent. En raison du fait que deux loyers mensuels (le premier et le dernier) doivent être versés avant le début du bail, le loyer du dernier mois ne doit être payé.

Lors de brèves durées de location (jusqu'à 3 mois), nous recommandons de demander le total du loyer à l'avance. Veuillez cocher la case correspondante si vous en avez convenu ainsi avec votre sous-locataire.

Le loyer est à payer pour toute la durée de location avant le début du bail

Total CHF

D'autres stipulations concernant le paiement du loyer sont réglées sous point X "validité".

IV Durée de sous-location

Ne cocher qu'une des trois possibilités suivantes - pas plusieurs!

1 Contrat de sous-location de durée déterminée *sans* possibilité de résiliation

Le contrat de sous-location entre en vigueur le

(date)

et expire le

(date)

Le contrat de sous-location expire sans résiliation. Une prolongation est exclue en l'absence de dispositions contraires. Les sous-bailleurs doivent pouvoir réutiliser les lieux mis à disposition après expiration du contrat.

2 Contrat de sous-location de durée déterminée *avec* possibilité de résiliation

La contrat de sous-location entre en vigueur le

(date)

et expire au plus tard le

(date)

Le contrat de sous-location expire sans résiliation. Une prolongation est exclue en l'absence de dispositions contraires. Les sous-bailleurs doivent pouvoir réutiliser les lieux mis à disposition après expiration du contrat.

Il est possible de résilier le contrat pour la fin de chaque mois en respectant un délai de congé de 3 mois pour appartements et de 2 semaines pour chambres meublés (= délais de congé légaux).

Résiliation possible au plus tôt pour le

(date)

3 Contrat de sous-location de durée indéterminée

Le contrat de sous-location entre en vigueur le

(date)

Le contrat de sous-location peut être résilié pour la fin de chaque mois en respectant un délai de congé de 3 mois pour appartements et de 2 semaines pour chambres meublés (= délais de congé légaux).

Résiliation possible au plus tôt pour le

(date)

Dispositions légales en cas de résiliation

- 1 En cas de résiliation du contrat, le bailleur doit donner le congé en utilisant la formule agréée par le canton (disponible auprès de la commune dans laquelle se trouve l'objet de location). CO art. 266l
- 2 Si l'objet en question a été loué à un couple marié (ou à un couple enregistré), le bailleur doit communiquer la résiliation ou la mise en demeure de payer assortie d'une menace de résiliation (art. 257d) séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. CO art. 266n
- 3 La résiliation est communiquée dans les délais lorsque l'autre partie contractante est en sa possession au plus tard le dernier jour avant le début du délai de congé ou lorsqu'elle peut être récoltée à la poste ce jour-là.

V Droits, obligations et responsabilités des sous-locataires

- Les sous-locataires s'engagent à utiliser les choses louées (lieux et mobilier) avec le soin nécessaire et de les rendre dans l'état où ils les ont reçues (y compris le nettoyage final).
- Lorsqu'un état des lieux d'entrée / de sortie est conclu, celui-ci fait partie intégrante du contrat.
- Le règlement intérieur ainsi que les directives du propriétaire, de la gérance et du concierge doivent être respectés.
- En cas d'absences prolongées des sous-locataires, les clés doivent être déposées auprès d'une personne de confiance afin de garantir l'accès à l'appartement en cas d'urgence. Le nom de la personne de confiance doit être communiqué au propriétaire ou à la gérance (si possible aussi au concierge).
- En cas de réclamations fondées de la part d'autres locataires, du propriétaire, de la gérance ou du concierge, le sous-bailleur a le droit de résilier prématurément le contrat.
- Tout endommagement de la chose louée doit être signalé sans retard au sous-bailleur ou à son remplaçant ou - en cas d'urgence - au propriétaire, à la gérance ou au concierge. Les sous-locataires répondent de tout dégât résultant de l'omission de l'avoir avisé.
- Lorsque le sous-bailleur ou une personne désignée à le remplacer demande avoir accès aux lieux susmentionnés, celui-ci doit leur être accordé dans le délai d'une semaine. En cas de refus d'accès, le sous-bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.
- Lorsque plusieurs personnes sous-louent la chose, elles sont responsables solidairement.

VI Ameublement & clés

Les lieux sont remis avec l'ameublement suivant (brève description de l'inventaire):

Clés (cocher ce qui correspond)

<input type="checkbox"/>	selon état des lieux d'entrée / de sortie	<input type="checkbox"/>	sont données lors de la remise de l'appartement
--------------------------	---	--------------------------	---

Les sous-locataires n'ont pas le droit de faire des copies des clés d'immeuble ainsi que de cacher ou de "déposer" des clés. En cas de perte d'une ou de plusieurs clés, le sous-bailleur a le droit de faire changer les serrures à la charge des sous-locataires.

VII Nettoyage

En général, les lieux doivent être rendus dans l'état dans lequel ils ont été remis. Les différents degrés de nettoyage ci-dessous sont donc valables aussi bien pour la remise que la reprise des lieux.

<input type="checkbox"/>	Standard	nettoyage à fond de tout l'appartement, des vitres, balcons, etc. (recommandé)
<input type="checkbox"/>	Nettoyage complet	nettoyage comme lors d'une remise d'appartement normale; nettoyage très propre de tout l'appartement, des vitres, balcons, volets, stores, caves, etc.
<input type="checkbox"/>	Nettoyage normal	passer l'aspirateur, nettoyage de la cuisine, salle de bain et toilette, évacuer les déchets
<input type="checkbox"/>	Autres	

Le nettoyage de reprise est fait par

<input type="checkbox"/>	les sous-locataires
<input type="checkbox"/>	le sous-bailleur
<input type="checkbox"/>	UMS Service Sous-location ou institut de nettoyage

Frais de nettoyage à la charge du sous-locataire

<input type="checkbox"/>	aucun dans la mesure où les lieux sont propres	
<input type="checkbox"/>	au forfait	CHF
<input type="checkbox"/>	selon temps de travail	

VIII Rattachement au bail principal

Les stipulations du bail principal s'appliquent également au contrat de sous-location. Lorsque ces conditions changent pendant la durée de la sous-location, les changements valent également pour le contrat de sous-location. Ceci vaut en particulier en ce qui concerne des modifications du loyer (augmentation ou baisse) ainsi que la résiliation. Lorsque le bail principal expire, peu importe pour quelles raisons, le contrat de sous-location expire également sans exception.

IX Autres conventions

X Validité

Ce présent contrat n'engage le sous-bailleur après la signature des deux parties contractantes qu'à partir du moment où le montant de deux loyers mensuels est versé sur son compte ou payé en espèces dans les délais.

Dans les délais veut dire:

- au plus tard jusqu'à 10 jours ouvrables après la signature des deux côtés lorsqu'il y a un mois ou plus entre la signature du contrat et le début du bail
- au plus tard jusqu'à 5 jours ouvrables après signature des deux côtés lorsqu'il y a moins d'un mois entre la signature du contrat et le début du bail
- en tout cas, avant la remise des clés

En cas de paiement tardif, le sous-bailleur avise les sous-locataires dans le délai de 5 jours ouvrables. Toutefois, il a le droit de faire valoir le contrat malgré un paiement tardif.

Démarches en cas de signature tardive de l'une des parties (p.ex. lorsque le contrat de sous-location est envoyé)

1 Lorsque le sous-bailleur signe le contrat en premier

Lorsque ce présent contrat n'est pas signé immédiatement par les deux parties contractantes, le contrat signé en premier par le sous-bailleur est valable en tant qu'offre en vue de la conclusion d'un contrat de sous-location jusqu'à la date ci-contre.

Offre valable jusqu'au

Si le contrat envoyé aux sous-locataires pour signature n'est pas retourné au sous-bailleur jusqu'à la date convenue, ce dernier n'est plus tenu envers son offre.

Lorsque le sous-bailleur reçoit le contrat signé par les sous-locataires plus tard que convenu, il doit aviser les sous-locataires dans les 5 jours ouvrables s'il ne veut pas faire valoir le contrat de sous-location (défaut de signature ou non-réception dans les délais). Toutefois, il a aussi le droit de faire valoir le contrat malgré réception tardive.

2 Lorsque les sous-locataires signent le contrat en premier

Lorsque ce présent contrat n'est pas signé immédiatement par les deux parties contractantes, le contrat signé en premier par les sous-locataires est valable en tant qu'offre en vue de la conclusion d'un contrat de sous-location jusqu'à la date ci-contre.

Offre valable jusqu'au

Si le contrat envoyé pour signature au sous-bailleur n'est pas retourné aux sous-locataires jusqu'à la date convenue, les sous-locataires ne restent plus tenus envers leur offre.

Lorsque les sous-locataires reçoivent le contrat signé par le sous-bailleur plus tard que convenu, ils avisent le sous-bailleur dans les 5 jours ouvrables s'ils veulent se retirer du contrat de sous-location (défaut de signature ou non-réception dans les délais). Toutefois, ils ont aussi le droit de faire valoir le contrat malgré réception tardive.

XI Juridiction & droit applicable

Lieu de juridiction est le lieu où se trouve l'objet loué.

Les dispositions du Code des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent contrat n'en dispose pas autrement.

XII Signatures

Sous-bailleur	
Lieu et date	

Sous-locataire(s)	
Lieu et date	

Conseils pour remplir le contrat de sous-location

Veillez également consulter les "Infos pratiques pour offreurs de logement" (disponible auprès d'UMS ou sous www.ums.ch)

Point I: Parties contractantes, personnes de contact & cohabitants

Veillez écrire ici les adresses complètes, les numéros de téléphone et les adresses e-mail des personnes de contact. Lorsque les sous-locataires n'ont pas d'adresse fixe en Suisse, il est recommandé de demander une copie de leur carte d'identité ainsi que l'adresse de leur employeur.

Veillez également mentionner les noms de tout autre cohabitant (sauf des membres de familles proches) lorsque vous sous-louez votre objet à des sous-locataires trouvés par UMS. Car l'assurance UMS ne vaut que pour les sous-locataires et cohabitants mentionnés dans le contrat de sous-location.

Informez votre remplaçant de ses compétences et donnez-lui une copie du contrat de sous-location. Si vous n'avez pas de e-banking, veuillez faire parvenir toute correspondance de banque à votre remplaçant afin qu'un éventuel retard de paiement puisse être constaté à temps.

Point II: Objet & immeuble

Veillez préciser ici quels lieux sont sous-loués (p.ex. appartement à 3 pièces au 3e étage à gauche), dans quel immeuble (adresse) ceux-ci se trouvent, tout ce qui est mis à disposition et de quelle manière les clés seront remises. Précisez si vous ne sous-louez qu'une partie de l'appartement et baissez le taux du loyer en relation.

Point III: Loyer

Veillez inscrire ici le montant du loyer à payer (y compris les charges) et définissez de quelle manière l'argent doit être payé. De plus, cochez si le prix inclut également les frais d'électricité (les charges usuelles n'incluent pas les frais d'électricité).

En ce qui concerne les dispositions de paiement préalable, il s'agit d'une recommandation de la part d'UMS Service Sous-location qui s'est montrée utile en pratique. Toutefois, vous n'êtes pas obligés de demander un paiement préalable ou vous pouvez également demander un paiement préalable du montant du loyer pour toute la durée de la sous-location dans la mesure où les sous-locataires sont d'accord.

Point IV: Durée de sous-location

Cochez ici s'il s'agit d'un contrat de sous-location de durée déterminée avec ou sans possibilité de résiliation ou d'un contrat de durée indéterminée (cocher seulement une possibilité!). En général, des contrats de sous-location de durée déterminée ne peuvent être résiliés. La possibilité de résilier le contrat peut toutefois être convenue (recommandé en cas de sous-location de plus longue durée). Veuillez l'indiquer si désiré. De plus, il peut être convenu d'une date à laquelle un contrat de sous-location de durée déterminée ou indéterminée peut être résilié au plus tôt. Ainsi, une durée minimale de sous-location est garantie.

Point V: Droits, obligations et responsabilités des sous-locataires

Vous pouvez soit compléter ce point par d'autres stipulations soit en tracer quelques-unes.

Point VI: Ameublement & clés

Ici, un sommaire de l'ameublement mis à la disposition des sous-locataires doit être dressé afin que les sous-locataires sachent quel ameublement ils trouveront lors de la sous-location. Une liste détaillée du mobilier existant ainsi que de son état peut être dressée moyennant l'état des lieux d'entrée / de sortie (disponible gratuitement auprès d'UMS Service Sous-location ou sous www.ums.ch).

Point VII: Nettoyage

Convenez ici du degré de nettoyage que vous préférez lors de la reprise de l'appartement. Nous vous recommandons de choisir le nettoyage standard. Si vous hôtes sont des étrangers, veuillez-les informer des usages valables en Suisse.

Point VIII: Rattachement au bail principal (ne peut être modifié)

Point IX: Autres conventions

Ici, d'autres conventions telles que l'arrosage de plantes, défense de tenir des animaux domestiques, etc. peuvent être déterminées.

Point X: Validité

Vérifier si les deux loyers mensuels à payer d'avance par les sous-locataires sont payés dans les délais. Réagissez dans les délais mentionnés si le paiement est retardé.

Lorsque vous signez le contrat en l'absence de l'autre partie, il est important de fixer des délais réglant clairement combien de temps vous ou les sous-locataires sont tenus à l'offre. Réagissez si vous ne recevez pas les contrats contre-signés dans les délais.

Point XI: Juridiction & droit applicable (ne peut être modifié)

Veillez vérifier à ce que le contrat que vous gardez contienne bien la signature originale de tous les membres de l'autre partie contractante (responsabilité solidaire). Ne gardez pas l'original dans les lieux que vous sous-louez.