

Infos pratiques pour offreurs de logement

1. La sous-location est légale

Selon l'article 262 du Code civil, la sous-location est légale, mais exige l'accord de votre bailleur ou de votre gérance. Il vous faut solliciter cette autorisation par écrit. Néanmoins, le consentement peut aussi se faire oralement ou tacitement.

Le consentement ne peut être refusé que pour des raisons rares énumérées ci-après:

- Lorsqu'en tant que locataire principal, vous refusez de communiquer, au bailleur ou à la gérance, les conditions du contrat de sous-location. C'est-à-dire, vous êtes tenu de l'informer concernant le loyer mensuel convenu ainsi que l'identité du sous-locataire.
- Lorsque les conditions de la sous-location sont abusives par rapport aux conditions définies dans le bail principal (par exemple un loyer trop élevé).
- Lorsque la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur.

Lorsqu'aucune de ces raisons n'est donnée, la sous-location doit être autorisée. Si vous ne recevez pas d'autorisation, il vous faut solliciter une justification écrite par lettre recommandée dans les 10 jours.

Si des difficultés surgissent, vous pouvez vous adresser à nous.

2. Contrat de sous-location et état des lieux

Vous devriez toujours conclure un contrat de sous-location. Veuillez utiliser, à cette fin, des formulaires de contrat de sous-location que nous vous mettons à disposition gratuitement. Ils ont été créés spécialement pour la sous-location de durée limitée. Ils sont faciles à remplir grâce aux instructions incluses.

Nous vous recommandons de toujours dresser un état des lieux d'entrée et de sortie lors de la remise et la reprise d'un logement. Celui-ci doit être signé au moment de l'emménagement ainsi qu'au moment du déménagement par les deux parties (les formulaires respectives sont disponibles gratuitement chez UMS SA).

3. Responsabilité et vérification des personnes intéressées

Comme sous-bailleur, vous restez responsable de l'appartement ainsi que du loyer envers votre bailleur principal. C'est-à-dire, vous lui devez le loyer même si le sous-locataire manque à son obligation de vous payer le loyer. De plus, vous répondez de tout dommage à l'objet loué.

Examinez pour cela les intéressés sur leur solvabilité. Dans le cadre de sa procédure d'examen, UMS SA vérifie si possible la solvabilité des chercheurs de logement et se procure des renseignements de référence auprès de leurs employeurs. Selon le résultat de la procédure d'examen, UMS SA accepte ou refuse le mandat de recherche pour l'entremise. Nous engageons les offreurs à se renseigner sur les résultats de la procédure d'examen avant de conclure un contrat de (sous-)location.

4. L'assurance UMS offre une couverture d'assurance sur mesure

Annoncez-nous avec qui vous avez conclu un contrat de (sous-)location. Vous bénéficiez ainsi d'une toute nouvelle couverture d'assurance. La solution d'assurance UMS de «Zurich» Compagnie d'Assurances est gratuite pour vous et vos locataires! Les coûts de l'assurance sont entièrement pris en charge par UMS.

L'assurance UMS offre une couverture pour:

- les dommages à l'objet loué jusqu'à 5 millions de CHF par évènement;
- les dommages au mobilier jusqu'à CHF 10 000.– par contrat de location;
- la perte de loyer jusqu'à 3 loyers mensuels par contrat de location.

Votre franchise par évènement s'élève à CHF 500.–.

IMPORTANT : Cette solution d'assurance est valable pour les biens à louer en Suisse qui ont été proposés par l'entremise d'UMS et s'applique aux baux dont vous nous avez annoncé la conclusion au plus tard 10 jours après l'emménagement des locataires dans votre appartement.

Elle est valable pour des biens à louer avec début de bail à partir du 1^{er} mars 2009 pendant la durée de bail annoncée à UMS, mais au maximum pendant 18 mois.

Vous trouverez d'autres détails concernant l'assurance UMS sous www.ums.ch ou chez nous.

Nous vous recommandons de continuer de payer la prime de votre assurance inventaire du ménage pour protéger votre mobilier. Il demeure ainsi également assuré pendant votre absence en cas d'incendie, de dommage naturel, de vol et de dégât d'eau.

5. Loyers mensuels

Si possible, vous devriez fixer un „loyer mensuel avec charges annexes“ (c'est-à-dire y compris l'électricité, eau, frais de radio/télévision), car il s'avère parfois difficile d'exiger les frais accessoires après-coup.

De plus, nous vous conseillons de demander seulement le loyer que vous payez vous-même et de ne pas demander un supplément pour les meubles. Car les chercheurs de logement paient également une commission à UMS SA en cas de conclusion de contrat (variant selon la durée de location de 30% à 150% d'un loyer mensuel), tandis que vous, en tant qu'offreur, payez seulement les frais de dossier.

6. Nettoyage

Convenez dans quel état votre appartement devra être remis et qui sera responsable pour les coûts du nettoyage final.

Si vous voulez que votre appartement soit nettoyé régulièrement et à fond avant votre rentrée, vous avez la possibilité de faire appel à un service de nettoyage via UMS SA.

7. Sûretés / garantie de loyer

Comme l'assurance UMS vous assure contre les dégâts à l'objet loué et au mobilier ainsi que contre la perte de loyer, nous vous recommandons de renoncer à demander une caution.

Mais en principe, vous êtes libre de demander une caution en forme d'une garantie de loyer. Toutefois, la loi connaît une réglementation assez stricte concernant les sûretés. Les conditions suivantes doivent être remplies pour pouvoir demander une caution :

- Les sûretés demandées ne doivent pas dépasser trois mois de loyer mensuel.
- Vous devez ouvrir un compte de caution séparé au nom du sous-locataire auprès d'une Banque suisse.
- La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire.
- Le sous-locataire ne peut exiger de la banque la restitution des sûretés qu'une année après avoir quitté le logement.

8. Contact avec le sous-locataire et personne de contact

Assurez-vous que vous restez atteignable pour votre sous-locataire même pendant votre absence, désignez une personne de contact (personne de la famille ou une connaissance) et informez votre sous-locataire à qui il peut s'adresser si vous n'êtes pas disponible.

La désignation d'une personne de contact est également très utile lorsque vous partez en voyage et que le logement n'a pu être sous-loué avant votre départ. Ainsi, il nous est possible de trouver un sous-locataire même après votre départ. Dans ce cas, il est important que vous donniez à la personne de contact toutes les informations et que vous lui transmettiez les compétences pour prendre des décisions à votre place (par ex. concernant des réductions éventuelles de loyer, la durée minimale de sous-location, etc.).

Veillez nous indiquer la personne de contact désignée avant votre départ afin que nous sachions à qui s'adresser lorsque des chercheurs s'intéressent à votre logement.

9. Position d'UMS SA

Il incombe aux offreurs de choisir les chercheurs. Les contrats de sous-location sont passés directement entre les offreurs et les chercheurs.

UMS SA n'assume aucune responsabilité pour les conséquences résultant de contrats défectueux ou de comportements fautifs de la part des parties contractantes. Ceci vaut également lorsqu'UMS SA a été directement impliquée dans les négociations de contrat.