[URGENT]Sous location sans informer l'agence

Par Infini

Bonjour,

Je suis sur le point de sous-louer un studio T1 en Île-de-France directement auprès du locataire actuel. Le locataire propose de signer un contrat de sous-location avec moi, mais sans en informer l'agence immobilière qui gère le bien. Je suis préoccupé par les implications légales de cette situation.

Pourriez-vous m'éclairer sur les points suivants :

Quels sont les risques juridiques que j'encours en tant que sous-locataire dans ce cas ?
Si l'agence découvre la sous-location, quelles pourraient être les conséquences pour moi (sous locataire) et pour le locataire principal ?
Y a-t-il des précautions que je devrais prendre ou des clauses spécifiques à inclure dans le contrat de sous-location pour me protéger ?
En cas de problème, quels sont mes droits en tant que sous-locataire ?

Je vous remercie par avance pour vos conseils et votre expertise.

Par Isadore

Bonjour,

Vous risquez que le propriétaire du bien décide de résilier le bail, ce sui entraînera d'office la résiliation du sous-bail. Votre présence dans les lieux n'est légitime qu'aussi longtemps que dure le bail de location.

Si vous vous maintenez dans les lieux au-delà du bail, le propriétaire sera en droit d'exiger une indemnité d'occupation et de vous faire expulser.

A part une clause stipulant que le locataire a obtenu la permission de son bailleur, ce qui vous permettrait de vous retourner contre lui s'il vous ment, il n'y a pas grand-chose à faire.

Vous directement, sur le plan légal, ne risquez rien d'autre que de finir occupant sans droit ni titre un beau matin. Et ce sauf si vous devenez complice d'un délit, par exemple une fraude aux allocations logement ou si vous faites une fausse déclaration (par exemple en prétendant être hébergé gracieusement auprès fu fisc).

Sur le plan pratique il faut s'inquiéter du manque de scrupules du locataire. S'il est aussi honnête avec vous qu'avec son bailleur...

Ne prenez ce logement que si vous n'avez pas le choix, et faites de votre mieux pour trouver un autre logement.

Par hideo

Bonjour,
Surtout ne vous engagez pas dans une telle magouille ,car vous risquez d'avoir une vraie galère par la suite .
L'agence va prévenir le bailleur et lui indiqué la marche à suivre comme indiqué par Isadore
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf article 8 de la loi 89-462

Article 8
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1
Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Si le bailleur découvre la sous-location non autorisée, il peut résilier le bail en cours et vous n'avez aucun droit sur ce logement, vous serez considéré comme squatteur et devrez quitter les lieux sans délai.
D'autre part il pourra saisir auprès du locataire les loyers que vous lui aurez versés.
Et vous n'êtes en aucun cas protégé par la loi 89-462.

Prenez plutôt une location légale.

Par kang74

Bonjour

Outre les problèmes évoqués plus haut, comment justifier de son domicile quand celui n'est pas légal ?
Le jour ou le locataire ne vous supporte plus , il peut vous mettre aussi dehors du jour au lendemain tout en gardant même vos affaires (qui n'ont rien à faire chez LUI)

Par Infini

Merci beaucoup pour vos réponses.

Voici certaines clarifications:
Le locataire actuel est bien installé dans son logement (je m'inquiète pas que l'agence voir bailleur stop la location de ce logement dans les prochains mois)

J'ai bien compris que je suis fragile face au risque de quitter le logement que ca soit à cause du locataire actuel, agence ou bailleur.

Par contre je ne sais pas si moi (sous-locataire) risque quelque chose au plan légal? (avec ou pas un contrat de sous location plutôt moral vu sans informer l'agence + avec une attestation d'hébergement de sa part)

Merci de clarifier ce point et merci d'avance pour vos retours

---
Par hideo

Bonsoir,
Bien entendu ,vous risquez des gros problèmes ,vous n'avez rien a faire dans ce logement dont vous n'êtes pas le locataire en titre et le bailleur peut engager une procédure rapide d'expulsion et il l'obtiendra bien avant la trêve hivernale .
En plus étant occupant sans titre ,vous serez condamné à verser une indemnité journalière d'occupation ,tant que vous n'aurez pas quitté les lieux .
Je vous déconseille vivement de jouer "au chat et à la souris" avec le bailleur et l'agence .
Cordialement

Par ITERNITY1979

Bonsoir,

C'est tout simplement interdit, sauf accord du propriétaire (peu probable)

Vous allez droit aux problèmes en acceptant, le contrat que vous signerez n'aura aucune valeur, le locataire n'étant pas

le propriétaire.

Par Isadore

Bonjour,

Avec un "contrat moral", vous serez simplement une personne hébergée gracieusement, à moins que le locataire n'ait la bêtise de ne pas se faire payer en liquide.

Et vous pouvez même être en train de vous faire escroquer.

Ce n'est pas sur un forum que nous pourrons deviner si l'on a affaire à un simple locataire qui a décidé d'arrondir ses fins de mois ou à un individu malintentionné à votre égard.

Les risques sont essentiellement financiers : si vous êtes jugé occupant de mauvaise foi, le bailleur pourra exiger une très lourde indemnité d'occupation comme l'a indiqué Isernon. Pour un occupant de bonne foi c'est à peu près le montant d'un loyer. Poyr un occupant de mauvaise fois cela peut être le triple.

Au début vous parliez de signer un contrat. Désormais vous parlez de "contrat essentiellement moral" à conclure avec une personne que ni le respect de la loi ni celui de la morale n'étouffe.

Je répète mon conseil : à moins de ne pas avoir le choix, laissez tomber. Et si vous avez le couteau sous la gorge, dépêchez vous de chercher autre chose.

Par Infini

Merci beaucoup pour vos retours.
Le locataire a quand même le droit d'hébergera quelqu'un gratuitement pendant quelques mois sans prévenir l'agence?

Merci d'avance pour vos clarifications.

Par janus2

Bonjour,
Oui, bien entendu, un locataire héberge qui il veut chez lui.
Mais là, vous parlez de sous-location, cela n'a rien à voir avec un hébergement.

Par yapasdequoi

Si vous êtes hébergé, vous n'avez non plus aucun droit sur ce logement et le locataire peut vous mettre dehors à tout moment.

Par Isadore

Et par ailleurs, sauf impératif médical ou professionnel, le locataire doit résider huit mois par an dans le bien qu'il loue :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014[/url]

Il peut héberger avec lui gratuitement autant de gens qu'il veut, mais il ne peut pas prêter gratuitement son logement à un tiers plus de quatre mois par an.

Et évidemment la personne hébergée a peu de droits, à part le respect de son domicile si le logement en question le devient.

Par Infini

Finalement j'ai une proposition d'être hébergé gratuitement avec attestation d'hébergement (en payant le loyer en cash ou via revolut)

Par janus2

Gratuitement en payant un loyer ???