



Convention de sous location

Par Idee

Bonsoir

Je sous loue un appartement à Talence près de Bordeaux depuis deux ans apparemment qui se situe au dessus d'une boutique donc c'est un bail commercial mais que j'occupe en tant que logement principal et n'exerce aucune activité dans ce lieu il était convenu que je paie 500 euros charges comprises pour un logement de 90 m2 ceci était convenu par le commercial de la société qui me sous loue ce bien, sachant que les fenêtres ne sont pas étanche et que il y a des fuites d'eau dans la douche.

Enfin mon bailleur c'est réveillé il y a un mois et me réclame deux ans de factures d'eau et d'électricité, sachant que les compteurs ne sont pas dissociés (boutique, appartement)

Suite à cela je suis allée consulter l'Adil, le tribunal judiciaire, la CCI, la maison des avocats, un avocat de conciliation, et personne ne peut ou ne veut m'aider.

Je vis seule et touché le smic, et je ne sais plus qu'elle porte ouvrir.

Et ce que quelqu'un peut m'aider ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Hélas, en sous-location la loi de 89 ne vous protège pas.

Votre seul recours c'est de déposer une demande de logement social et de déménager.

Consultez rapidement une assistante sociale au CCAS de votre mairie ou à la CAF.

"charges comprises" ne veut rien dire. Soit c'est un forfait, soit c'est une provision. Qu'est-il écrit exactement sur le bail ?

La revente d'électricité est interdite, par contre pour l'eau, vous devrez payer votre consommation, à condition qu'elle soit justifiée par un relevé de compteur.

Vous avez éventuellement droit à une aide juridictionnelle (= un avocat payé par l'Etat)

Lire ceci :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18074>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18074
[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

S'il n'y a pas de compteur et si le bail ne mentionne pas l'eau et l'électricité, votre bailleur ne peut vous demander de lui rembourser des consommations dont il ignore la quantité et « charges comprises » s'entend eau et électricité inclus. On ne peut exiger le paiement d'une dette qui n'est pas certaine.

Etait-il entendu lors de la conclusion du contrat de sous-location que ce contrat avait pour objet un logement dont vous feriez votre résidence principale ? En ce cas, il est soumis à la loi du 6 juillet 1989 à la seule réserve que le locataire ne peut vous céder plus de droits qu'il n'en a.

Quelle question avez-vous posée à l'ADIL et que vous a-t-on répondu ?

Par yapasdequoi

Sur une autre discussion il a été souligné que la loi de 89 ne s'applique pas pour une sous-location.

Article 8

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

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.

Par Nihilscio

Vous faites une mauvaise lecture de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989. Il vise les locataires d'un bail d'habitation qui n'ont, en principe, pas le droit de sous-louer. En cas de sous-location, les dispositions de la loi qui s'appliquent au bail principal ne s'étendent pas au sous-bail.

Dans le cas présent, il ne s'agit d'une sous-location d'un logement loué au titre de résidence principale mais de la sous-location d'un logement loué dans le cadre d'un local commercial. Cette sous-location n'entre pas dans le champ de l'article 8. A l'égard du sous-locataire, les dispositions applicables sont celles de l'article 2 : Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

A l'égard du bailleur, la loi du 6 juillet 1989 n'apporte aucune restrictions sur sa qualité. Il n'est pas nécessairement le propriétaire. Il peut être usufruitier, emphytéote, voire locataire d'un local commercial comme dans le cas présent. Le code de commerce n'interdit pas de sous-louer une partie du local commercial.

La loi du 6 juillet 1989 a pour but de protéger les locataires. Elle doit être interprétée dans le sens qui est favorable au locataire et non dans le sens favorable au bailleur pour les cas où il y aurait détournement de la loi.

Par yapasdequoi

Très bonne nouvelle ! Merci de cette précision.

Suite à cela je suis allée consulter l'Adil, le tribunal judiciaire, la CCI, la maison des avocats, un avocat de conciliation, et personne ne peut ou ne veut m'aider.

Pensez-vous qu'un forum saura mieux faire ? Sans avoir le bail sous les yeux ? Perso j'y crois très modérément...