



Sous location et accord du propriétaire

Par Lesept

Bonjour

Ma question concerne un contrat de sous location: pour établir le contrat, le propriétaire a donné son accord pour que le locataire sous loue son appartement.

Que se passe t-il si le propriétaire décide de ne plus accepter la sous location au cours de la période de sous-location ?

Merci

Par chaber

bonjour

pour établir le contrat, le propriétaire a donné son accord pour que le locataire sous loue son appartement.

Accord verbal ou signé?

Si accord écrit le bailleur doit le respecter

Par Lesept

Accord écrit.

Merci de votre réponse. Je vais donner des détails :

Ma fille sous loue un appartement à une personne qui vit maintenant à l'autre bout de la planète. Elle désire rompre son contrat pour habiter ailleurs et a envoyé un courrier recommandé pour arrêter son bail de sous location. Il s'agit d'un mail recommandé en fait.

Mais le loueur / locataire ne donne pas signe de vie, il n'a pas cherché la lettre, et donc n'est pas prévenu de la demande. Je pense qu'il le fait intentionnellement pour forcer ma fille à régler son loyer jusqu'à la fin du bail.

Je pensais que si le propriétaire, qui habite à côté, disait qu'il ne donnait plus son accord pour la sous-location, le contrat pourrait être rompu, malgré l'attitude du loueur / locataire.

Est-ce possible ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Qu'est il prévu dans le bail pour la résiliation ?

A savoir : la sous location n'est pas soumise à la loi n 89-462. C'est un bail civil = un contrat. Si le bail a une durée fixe, votre fille ne peut pas le résilier avant son échéance.

Par Henriri

Hello !

Lesept ce sont les deux clauses* d'éventuelle résiliation ou reconduction tacite à dénoncer qu'il faut combiner et respecter : celle du bail entre le propriétaire et votre fille, ainsi que celle entre votre fille et la personne avec laquelle elle a convenue la sous-location.

* Pouvez-vous nous donner leurs formulations exactes ?

A+

Par yapasdequoi

Quelques extraits de la Loi n°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 ce locataire en titre est parti à l'étranger et selon la durée, ce n'est plus sa résidence principale. Le bailleur peut donc résilier son bail à tout moment et par conséquent celui de votre fille.

A savoir : votre fille en sous-location ne peut exiger aucune des dispositions de cette loi.

Par Lesept

Merci de vos réponses.

Voici des extraits du contrat de sous-location.

<https://freeimage.host/i/JAFTyzu>

<https://freeimage.host/i/JAFu9Wb>

<https://freeimage.host/i/JAFTmbe>

<https://freeimage.host/i/JAFTbe9>

(désolé, je n'arrive pas à les charger sur le forum)

Le préambule du contrat indique "le présent contrat est exclu du champ d'application des lois n°48-1360 du 01/09/1948 et 89-462 du 06/07/1989 modifiée à l'exception de l'article 8".

Par yapasdequoi

Je ne vois pas ce qui vous pose problème ?

Il est écrit la faculté de résilier le bail par lettre RAR avec préavis de 1 mois. Yapuka !

L'autorisation du bailleur n'a pas été fournie. Mais est-ce un problème ?

Par Lesept

Le problème est celui que je décrivais dans mon second message : si ma fille envoie un courrier recommandé (un mail recommandé en l'occurrence, compte tenu de la distance) pour avertir de la fin anticipée du contrat, mais que le destinataire ne fait pas l'effort de recevoir officiellement ce courrier ou mail, il devient caduc au bout de 15 jours. Donc, le contrat continue jusqu'à la fin et nous devons payer le loyer pour le logement qui n'est plus occupé.

Donc, je cherche une solution pour annuler le contrat si ce problème se présente.

Au passage, l'autorisation du propriétaire a été donnée, mais je ne l'ai pas sur mon ordinateur donc je ne l'ai pas mise dans les fichiers joints.

Par yapasdequoi

Le bail ne dit pas que le RAR doit être reçu ! C'est comme pour résilier un contrat civil, l'envoi (et la preuve de l'envoi)

suffisent.

Par Lesept

Dans ce cas, pas de problème, merci !

Par Lesept

Je reviens sur le dernier échange. J'ai trouvé sur le site [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[url] :

Le début du préavis dépend du mode d'envoi de votre congé :

Pour une lettre recommandée avec avis de réception, il s'agit du jour de la réception de la lettre recommandée, c'est-à-dire du jour où son destinataire en prend possession.

En conséquence, si la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire absent et vous a été renvoyée, le congé n'est pas valable. De même, si la lettre lui parvient en retard ou lui est remise en retard, la fin du préavis est repoussée d'autant.

Donc, si le destinataire ne veut pas aller chercher cette lettre de résiliation, le locataire est coincé et ne peut mettre fin au bail.

Par yapasdequoi

Non ! Ne lisez pas des infos hors sujet.

Le bail de votre fille ne relève PAS de la loi n°89-462 qui est objet de cette page.

Cette loi dit précisément :

article 8 DEJA CITE

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

C'est donc le code civil qui s'applique et la date d'envoi de la lettre recommandée fait foi pour la résiliation.

En conclusion, elle l'envoie, elle paye 1 mois après la date d'envoi et basta. Vous verrez bien si le locataire revient à la charge ensuite....

Par Isadore

Bonjour,

Donc, si le destinataire ne veut pas aller chercher cette lettre de résiliation, le locataire est coincé et ne peut mettre fin au bail.

Pas "coincé", mais obligé de faire appel à un commissaire de justice, qui coûte en général moins cher qu'un mois de loyer (autant dire que c'est rentable face à un locataire ou un bailleur qui ne va pas récupérer son courrier).

Mais comme dit plus haut, cela ne s'applique pas à la sous-location.

Par yapasdequoi

Je ne sais pas dans quel pays se trouve actuellement ce locataire, mais sauf erreur je ne connais pas d'huissier qui va hors de France.

Mais peu importe, cette disposition ne s'applique pas à une sous location.

Je répète donc ma réponse précédente :

Non ! Ne lisez pas des infos hors sujet.

Le bail de votre fille ne relève PAS de la loi n°89-462 qui est objet de cette page.

Cette loi dit précisément :

article 8 DEJA CITE

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

C'est donc le code civil qui s'applique et la date d'envoi de la lettre recommandée fait foi pour la résiliation.

En conclusion, elle l'envoie, elle paye 1 mois après la date d'envoi et basta. Vous verrez bien si le locataire revient à la charge ensuite....

Par Lesept

Merci à tous de votre aide, très appréciable ! :)