

Immobilier location

Par Ilinil

Bonjour,

Pour aider une amie, j'ai sous loué mon appartement. Le bail de location est donc à mon nom.

Cela fait un an et maintenant ma situation a changé et j'ai besoin de rendre cet appartement et elle refuse de partir.

De plus je suis prêt à l'aider pour louer un autre logement.

Elle refuse tout, catégoriquement.

Je recherche donc des éléments de réponse pour sortir de cette situation.

Cordialement

Par Marck_ESP

Bienvenue et bonsoir

La sous-location non autorisée, cela vous place dans une position de faiblesse vis-à-vis de votre propriétaire initial, en plus du conflit avec votre amie.

Votre objectif est de faire en sorte que votre amie quitte les lieux avant que votre propriétaire ne découvre la situation.

Étape 1, la mise en demeure formelle (Courrier Recommandé avec AR), car même si elle refuse oralement, vous devez formaliser votre demande par écrit pour constituer une preuve.

Sauf clause contraire, vous n'aviez pas le droit de sous-louer sans l'accord écrit préalable de votre propriétaire, y compris sur le prix du loyer. Si la LRAR reste sans effet, vous n'aurez d'autre choix que d'entamer une procédure judiciaire.

Si votre propriétaire découvre la sous-location, il est en droit de résilier votre bail pour manquement à vos obligations contractuelles et vous (le locataire officiel) et votre amie (l'occupante sans droit ni titre) devez quitter le logement. La procédure devient alors l'affaire du propriétaire contre vous deux.

Finalement, ce ne serait pas un mal !!!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour donner congé à votre sous-locataire, il faut savoir que ce "bail" ne peut être soumis à la loi 89-462. Vous devez donc respecter les délais de préavis inscrits dans ce bail, ou si le bail avait une durée précise, vous ne pouvez le résilier qu'à l'échéance convenue.

Si le bailleur apprend cette sous-location sans autorisation il peut non seulement résilier votre bail (comme vous voulez partir, ce n'est peut être pas si grave) mais il peut aussi vous faire condamner à lui reverser tous les loyers que vous avez perçus pendant cette sous-location !

Si par votre montage maladroit le sous-locataire se trouvait expulsé avant son terme, il pourrait vous faire condamner à lui verser des dommages et intérêts pour le préjudice subi ! Bref vous êtes mal.

Si vous avez possibilité de reloger votre sous-locataire, faites le au plus vite, en croisant les doigts que votre bailleur ne se rende compte de rien.

Par yapasdequoi

référence juridique :

Article 8 de la loi 89-462

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 Ilinil

Merci pour vos réponses.