



## Délai de préavis de 2 mois

-----  
Par Cora8

Bonjour à tous,

Je suis locataire d'un appartement meublé en zone tendue (colocation à baux séparés), que je m'appête à quitter. Le montage est un peu particulier puisque l'agence de location a un statut de sous-locataire auprès du propriétaire du logement. Mon contrat est donc une "sous-location".

Légalement, j'ai vu que je disposais d'un préavis d'un mois pour quitter le logement, ce que j'ai notifié au bailleur dans une lettre recommandée.

Toutefois, le bailleur m'a précisé que la durée de préavis était de deux mois, comme stipulé sur le contrat de sous-location (que j'ai effectivement signé en octobre 2020).

Ayant besoin du logement, je n'avais pas questionné ce délai de 2 mois au moment de la signature du bail, puis j'avais oublié cette histoire... Cette pratique est-elle légale ?

S'il n'y a pas de nouveau locataire trouvé dans un mois, le bailleur peut-il exiger de moi le paiement d'un mois de loyer supplémentaire ?

Merci sincèrement pour vos avis

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En location ou sous-location, la loi de 89 s'applique.

Votre préavis est de 1 mois (meublé et zone tendue)

La clause du contrat ne peut pas contredire la loi qui est d'ordre public.

Et si c'est une zone tendue, ça devrait se relouer sans problème.

Une page utile à conserver :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>  
[url]

-----  
Par AGeorges

Bonjour Cora,

Je ne comprends rien à votre histoire de sous-locataire, colocation, etc.

Si l'agence et vous-même êtes sous-locataire, qui est le locataire principal ?

Si l'agence est le locataire principal, elle n'est pas sous-locataire mais locataire. Elle paye donc un loyer à son bailleur, et doit avoir l'autorisation de ce dernier pour sous-louer.

Et avec cette autorisation, elle devient votre bailleur. C'est donc à l'agence que vous devez notifier votre préavis de départ et non au bailleur principal.

Je ne vois pas non plus ce que vient faire ici la notion de colocation qui suppose donc plusieurs colocataires du même logement, colocations établies avec la notion de baux séparés.

L'agence est-elle locataire de tout un immeuble ? Reloue-t-elle une partie des locaux qu'elle n'utilise pas ? L'immeuble est-il à usage mixte ?

NB. Si la réponse, claire, de Yapasdequoi vous suffit, vous n'êtes pas obligé de répondre à mes questions.

-----  
Par Cora8

Bonjour AGeorges,

Le montage est fait ainsi : l'agence est locataire de l'appartement (plusieurs appartements dans la ville, pas forcément tout l'immeuble). Elle sous-loue ces appartements à des particuliers, à seule visée d'habitation et se réclame de faire du "co-living". Dans l'appartement que j'occupe, il y a 4 baux séparés dont le mien (c'était juste pour préciser le contexte, je sais que par exemple dans les baux solidaires, le locataire quittant le logement continue généralement de payer si personne n'est trouvé au terme du délai de préavis, du moins c'est mon expérience)

J'ai bien transmis la lettre de dédite à l'agence qui loue et à laquelle je sous-loue.

Aussi, je retrouve un document qui dit "Conformément au bail que vous avez signé, nous vous rappelons que le Contrat de sous location meublée est un contrat à durée indéterminée exclu du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Le preneur peut résilier le présent contrat moyennant un préavis de deux mois entiers. Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse \*\*\*\*"

En reprenant mon contrat de bail, aucune mention de ce type n'y figure. Si je cherche dans mes souvenirs, j'ai signé une autre feuille dont je n'ai pas eu de copie, et où cette mention figurait peut-être... mais pas sur le contrat de bail en tout cas.

Ca me semble fumeux, qu'en pensez-vous ? Suffit-il de dire que cette appartement ne rentre pas dans le champ d'application de la loi pour qu'il en sorte effectivement ?

Un grand merci

-----  
Par Cora8

J'ai retrouvé le fameux document, je vous prie de m'excuser pour les informations arrivant au compte-goutte :

Il s'agit d'un document intitulé "conditions générales" et non le bail de l'appartement. L'adresse de l'appartement n'y figure pas.

Voici le début de ce document :

Contrat de sous-location à durée indéterminée d'une chambre dans un appartement avec mise à disposition de meubles

(Contrat exclu du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, du régime de la location meublée et régi par les dispositions des articles 1708 et suivants du Code Civil)

#### CONDITIONS GENERALES

Article 1 - Durée du contrat- visite des lieux- congés

1.1 : Durée du contrat et congés

Le bail est consenti pour une durée indéterminée. En conséquence, chaque partie pourra y mettre fin à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de 2 (deux) mois, par courrier recommandé avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi.

Le sous-locataire s'engage à libérer les lieux sous-loués à l'expiration du présent contrat, sans chercher à se maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Toute occupation sans titre d'une chambre, même inférieure à un mois, donnera lieu au paiement d'une indemnité d'occupation égale à la redevance mensuelle de la chambre. Le sous-locataire pourra être contraint de quitter les lieux par une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble loué.

-----  
Par yapasdequoi

Est-ce votre résidence principale ?

Est-ce un foyer logement ou un logement social ?

L'agence est-elle un service social type SOLIHA ?

-----

Par AGeorges

Bonsoir Cora,

Ca me semble fumeux, qu'en pensez-vous ? Suffit-il de dire que cet appartement ne rentre pas dans le champ d'application de la loi pour qu'il en sorte effectivement ?

Pas du tout. On appelle cela une clause réputée non écrite.

Yapasdequoi a utilisé, à raison, le terme de "Loi d'Ordre Public". Beaucoup de lois interviennent quand il n'y a pas de contrat spécifique ou quand un contrat ne dit rien.

Une loi d'ordre public DOIT être respectée.

Si les Contrats de sous-location meublées sont régis par la loi du 6 juillet 1989, une clause de bail ne peut pas dire le contraire.

Enfin, c'est la règle. Il serait prudent de vérifier s'il n'y a pas une sous-article de la loi qui soit restrictif sur votre cas particulier.

Pour le reste, mes remarques demeurent.

Quand il y a un sous-locataire, c'est qu'il y a un locataire. Dans votre cas, c'est qui ?

Si vous louez à un locataire, c'est lui votre bailleur. Vous n'avez pas à donner un préavis à quelqu'un d'autre.

à suivre

-----  
Par yapasdequoi

Il manque encore pas mal d'infos pour affirmer si ce bail est soumis à la loi de 89 ou pas.

Pour en avoir le cœur net, il faudrait :

1/ contester le préavis de 2 mois par courrier RAR au bailleur (= l'agence de location)

2/ saisir la commission de conciliation et lui soumettre le contrat de location.

3/ au besoin saisir le tribunal.

-----  
Par Cora8

Je tiens déjà à vous remercier tous les deux pour vos réponses !

En réponse à Yapasdequoi : C'était jusqu'à présent ma résidence principale, je suis maintenant titulaire d'un autre bail où je suis en train de déménager et qui deviendra ma résidence principale.

Ce n'est ni un foyer, ni logement social ni résidence particulière, c'est un banal appartement si j'ose dire... L'agence est un organisme privé, une SARL selon le site Societe.com

En réponse à AGeorges : si je comprends bien, et sous couvert de relecture de cette loi, ces clauses du bail n'ont pas de valeur juridique, et je ne suis pas tenue de payer de 2ème mois de loyer après avoir envoyé mon préavis, malgré la signature de ce contrat (à voir s'ils retiennent ma caution dans ce cas...).

Le locataire de l'appartement est l'agence en question, et ils me sous-louent l'appartement. C'est bien à eux que j'ai adressé la lettre recommandée.

-----  
Par yapasdequoi

Si cette agence n'est qu'un intermédiaire privé, votre bail est dans la totale illégalité.

Ce serait bien de montrer votre bail à l'ADIL.

-----  
Par yapasdequoi

PS : Si vous voulez le revoir un jour... utilisez le bon terme : c'est un DEPOT DE GARANTIE (pas caution)

et soyez vigilant lors de l'état des lieux de sortie.

-----  
Par AGeorges

Cora,

Rappelez-vous, vous devez bien regarder vos quittances pour voir la période qui est couverte par chaque loyer?

Si vous êtes en loyer décalé par rapport aux mois calendaires, cela devrait être inscrit dans vos quittances.

-----  
Par Cora8

Les quittances sont toutes datées du 1er au dernier jour de chaque mois.  
J'imagine que si la lettre est datée du 07/10, je devrais payer au prorata du 01 au 07/11 par exemple ?

-----  
Par yapasdequoi

NON !  
C'est la date de réception par le bailleur qui fait commencer le préavis.  
A laquelle vous ajoutez 1 mois.

Lire ceci :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[ur]

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Cora,

Les quittances sont toutes datées du 1er au dernier jour de chaque mois.

Ce qui établit définitivement que vos loyers sont bien cadrés sur les mois calendaires.  
Même si la date limite de paiement est le 10.  
Il reste surprenant que le premier loyer n'ait pas été ajusté, mais peut-être l'a-t-il été ?

Pour l'instant, côté délai, les locations meublées sont bien soumises au préavis de 1 mois selon la même loi (Titre 1bis).  
Voir l'Article 25.8.  
Mais la loi parle uniquement de "locataire".  
Votre cas reste donc encore à préciser.

Savez-vous qui est le bailleur à qui vous avez envoyé le préavis ? Est-ce un particulier ou un organisme ?  
Je continue à trouver bizarre qu'il n'y ait pas de "locataire" dans le montage ... !

-----  
Par Cora8

En réponse à AGeorges : Je n'ai pas bien compris l'histoire des dates des quittances, à quoi auraient-elle du être ajustées ?

Le bailleur à qui j'ai envoyé le préavis est une société déclarant avoir le statut de SARL. Cette société m'a présenté les choses ainsi : ce sont eux qui sont les locataires de l'appartement. Ils sous-louent l'appartement à des particuliers, moi en l'occurrence, avec des contrats de sous-location.

Pour ce qui est de ce qui se passe au-dessus de cette société (y a-t-il une agence faisant l'intermédiaire entre le propriétaire de l'appartement et la société locataire ? quel type de contrat les lie ?), je n'ai aucun accès à cette information.

-----  
Par yapasdequoi

Il ne faut pas citer de nom propre.  
Surtout qu'ils s'assoient apparemment sans vergogne sur la législation en vigueur...

Contactez l'ADIL pour en savoir plus.

-----

Par AGeorges

Bonsoir Cora,

En réponse à AGeorges : Je n'ai pas bien compris l'histoire des dates des quittances, à quoi auraient-elle dû être ajustées ?

Eh bien si vos quittances disaient :

Loyer du 10 mars au 9 février (par exemple)

C'est que vos loyers auraient été alignés sur la date de début de bail.

Si les quittances disent :

Loyer du 1er septembre au 30 septembre (autre exemple)

c'est que vos loyers ont été alignés sur le mois calendaire.

Vous comprenez bien que quand vous emménagez le 8 du mois, la loi dit que vous n'avez pas à payer du 1 au 7 puisque vous n'étiez pas là. On parle de prorata.

Le premier mois, il n'y avait donc pas de raison que vous payiez 810? puisque ce mois était incomplet.

La même règle de prorata s'applique à la date de votre départ.

Et tout cela n'a pas à voir avec la date à laquelle on vous demande de payer le loyer (le 10).

Pour ce qui concerne le statut de "location".

Il est donc clair qu'il y a bien un locataire.

Il y a des règles précises de sous-location. Par exemple, le propriétaire DOIT avoir autorisé la sous-location. Et le locataire principal (donc Cxxx Immxxx) doit vous communiquer cette autorisation. Vous devriez donc connaître le bailleur principal.

Par ailleurs, il est interdit à "CI" de vous sous-louer votre appartement un prix supérieur à ce qu'eux-mêmes payent à titre de locataire.

Pourquoi ces règles ?

Eh bien si "CI" décide de rompre son bail de locataire, vous pouvez être mise à la porte. Votre engagement ne vaut que par rapport au locataire et le bailleur principal n'est pas concerné. Il faut donc tout de même que vous soyez protégée un minimum.

Vous pouvez vérifier cela en regardant les règles de sous-location.

Enfin, le titre Ibis de la loi de 89 est aussi d'ordre public. C'est ce titre qui règle les locations meublées.

Les sous-locations devraient aussi être visées ...?

La clause de votre bail est donc douteuse.

A faire vérifier par un avocat.

-----  
Par yapasdequoi

@AGeorges : vous mélangez 2 discussions. Relisez depuis le début !

Et avant de consulter un avocat (qui fait souvent payer les consultations) il y a des juristes gratuits à l'ADIL.

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

@AGeorges : vous mélangez 2 discussions. Relisez depuis le début !

Je relis toujours depuis le début. Et c'est quand les réponses déjà données me paraissent incomplètes que j'interviens.

Et je réponds aux questions de Cora.

Et ce n'est pas la peine de répéter, vous avez déjà cité l'ADIL. Pour ma part, je n'ai pas toujours été satisfait de leurs réponses. Je propose donc une autre solution, sans critiquer la vôtre.

J'aimerais la réciprocité. Comme précisé dans les CGU.

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

La question des quittances c'était ici :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/loyer/fin-de-bail-probleme-avec-la-propretaire-t29729.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/loyer/fin-de-bail-probleme-avec-la-propretaire-t29729.html[/url]

Et prendre un avocat pour contester 1 mois de préavis me semble disproportionné alors que la loi permet au locataire des recours gratuits via la commission de conciliation et le tribunal sans avocat.

-----  
Par Cora8

Bon, en consultant des sites qui parlent uniquement de sous-location, j'ai l'impression qu'effectivement la loi sus-citée ne s'applique pas et que le sous-locataire est dans une situation bien précaire : article 8, "Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location."

De ce que je comprend, il y a un vide juridique et c'est le contrat signé entre le locataire et le sous-locataire qui fait foi...

Toutefois, les seules obligations pour la sous-location semblent être :

- avoir l'accord du propriétaire pour la sous-location et joindre la lettre du propriétaire au contrat de sous-location (ce qui n'est pas le cas)
- ne pas exiger du sous-locataire un loyer supérieur à celui versé au propriétaire par le locataire (je n'en ai aucune garantie)

-----  
Par yapasdequoi

On apprend tous les jours ...

La sous-location ne vous protège donc pas comme le ferait un bail signé directement avec le propriétaire.

Toutefois, cette pratique me semble assez abusive et d'une certaine manière un contournement de la loi (d'autant plus que vous êtes en zone tendue).

Reste à savoir si vous voulez contester ou pas.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Effectivement, le sujet des dates est ailleurs. Désolé pour ce mélange. La mécanique de remontée au début de la "conversation", quand on a commencé à répondre, est limitée, ce qui est ma seule excuse ...

Pour ce qui concerne le montage de Cora.

Dans la mesure où la SARL X ne peut pas sous-louer PLUS qu'elle ne loue, où se trouve son bénéficiaire de société ?

Comment paye-t-elle ses frais, son personnel ?

D'autant qu'il suffit qu'un seul appartement ne soit pas sous-loué pour que cela génère des déficits.

Une société ne pouvant organiser ses résultats sur la base d'une perte de CA ou au mieux d'un CA de 0, il y a donc une ruse probable de type tricherie fiscale ou autre.

La première ruse est d'échapper à la loi de 89.

La seconde est probablement que la limite du loyer de sous-location n'est pas respectée, mais si cela est divisé en 'n' contrats, qui va vérifier cela ?

-----  
Par Cora8

Effectivement ça sent la ruse, je suis tombée sur un site qui explique comment devenir "sous-loueur professionnel", c'est-à-dire en dégager des revenus :

"Vous souhaitez devenir sous-loueur professionnel?? Il s'agit d'un autre procédé. Vous avez deux possibilités légales pour pouvoir le faire :

Soit vous faite la demande pour obtenir une carte T et carte G et vous exercez ainsi votre activité comme un agent

immobilier.

Soit en faisant rédiger par un avocat fiscaliste un bail spécifique permettant de louer plus cher que le montant du prix du loyer. Il s'agit d'un bail dérogatoire spécifique. "

A voir s'ils ont fait les choses dans les règles... Au-delà de ça, je suis inquiète de voir le champ d'action laissé à des entreprises à but lucratif, qui contournent une loi qui est a été pensée pour protéger les locataires... et qui derrière une image "cool", mettent les signataires des baux dans la précarité sans qu'ils ne le sachent

-----  
Par AGeorges

Re,

Depuis la loi ALUR (2014), tout contrat de sous-location doit être accompagné de deux documents :

- l'autorisation de sous-louer du propriétaire
- une copie du bail de location.

Cora, si vous partez, tant mieux pour vous, vous sortirez de ce piège qui ne vous garantit pas grand chose. Vérifiez avec soin comment fonctionnera votre nouveau logement pour bénéficier des protections de la loi de 89.

Il peut toujours être tentant de dénoncer des arnaques, mais visiblement, dans ce cas, il existe des contournements de lois et faire une procédure risquerait de vous mener loin sans certitude d'aboutir.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez tout de même faire une action utile et dénoncer votre bail à l'ADIL et à la DGCCRF.

mettent les signataires des baux dans la précarité sans qu'ils ne le sachent

Il est quand même écrit que c'est hors loi de 89. Mais avec la crise du logement, les locataires n'ont pas toujours le choix.

-----  
Par janus2

Bonjour yapasdequoi,

En location ou sous-location, la loi de 89 s'applique.

Vous avez une référence juridique à cela ? Pour moi, en sous-location, c'est uniquement le contrat qui fait loi, comme un bail civil.

-----  
Par Cora8

En réponse à AGeorges

"Depuis la loi ALUR (2014), tout contrat de sous-location doit être accompagné de deux documents :

- l'autorisation de sous-louer du propriétaire
- une copie du bail de location."

Je pensais justement leur demander ces deux documents car je n'en ai jamais vu la couleur. Savez-vous si leur absence pourrait rendre le contrat de sous-location caduc ?

-----  
Par AGeorges

Cora,

Comme quoi il faut toujours lire les détails :

Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, il est interdit de sous-louer un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une location meublée ou vide, sans accord écrit du bailleur, dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du locataire.

La SARL va répondre que, comme il ne s'agit pas de sa résidence principale, la clause ne s'applique pas.

Le sujet reste donc ouvert.

-----  
Par Cora8

J'ai quand même l'impression que cette SARL s'est engouffrée dans une brèche juridique qui lui laisse beaucoup de droits objectivement abusifs, sans être clairement dans l'illégalité...

J'ai l'impression qu'à part signaler à l'ADIL, Répression des fraudes ou autres, je ne peux pas faire grand chose...

C'est la sous-location professionnelle qu'il faudrait réglementer, en fait

-----  
Par yapasdequoi

Réponse à @Janus2  
Autant pour moi, je recopierai 100 fois l'article \_.

Réponse à @AGeorges  
Ayant consulté le site du loueur en question (qu'on ne doit pas citer...) le bailleur est bien entendu d'accord puisque c'est le principe même de cette "intermédiation".  
Ce sera facile de justifier son accord, même si le locataire n'a pas eu le document.  
ça ressemble à une faille de la législation bien exploitée.

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.

PS : Je vous fait cadeau des 99 autres copies de cet article...

-----  
Par AGeorges

Il est même possible que les associés de cette SARL soient en fait les propriétaires des appartements, lesquels ont ainsi trouvé une méthode pour ne pas respecter le loi de 89.

- j'ai des appartements,
- je crée une SARL avec la famille, ou une SARLU,
- 'ma' SARL me loue mes appartements,
- et elle les sous-loue avec des baux hors cadre des lois, sauf celles qui datent de Napoléon.

Les appartements sont traités comme des résidences secondaires, puisqu'on ne peut avoir qu'une seule résidence principale.

La seule question que je vois est celle de la destination. Une SARL qui loue peut-elle le faire comme habitation ? Quel type de bail lie la SARL au propriétaire ?

Bon, ça fait beaucoup de question ! (et je n'ai pas de réponses)

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas parce que ce sont des "résidences secondaires" mais parce que c'est une sous-location qu'elle échappe à la loi de 89 grâce à la dernière ligne de l'article 8.

Je découvre moi aussi cette pratique qui me semble vraiment abusive.

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

L'article 8 de la fameuse loi fait partie du "titre 1er".  
Ce titre ne concerne que les locations vides qui sont la résidence principale du locataire.

Le "titre 1erbis" concerne les locations meublées qui sont la résidence principale du Locataire.

Les premiers articles de chaque "titre" et même le titre du "titre" incluent le terme "Résidence Principale". Comme la SARL ne peut avoir une demi-douzaine de logements comme résidence principale, j'ai utilisé le terme secondaire qui me semble approprié.

En fait, RIEN de la loi 89-462 ne s'applique ici. Il n'est donc pas utile d'y faire référence, pour quelque raison que ce soit (y compris ce que cette loi dit ne pas couvrir, comme l'article 8).

Ce qui est le cas de Cora.  
Cora sous-loue une résidence secondaire de son bailleur, une SARL, avec un bail spécial.

-----  
Par yapasdequoi

La SARL ne peut pas avoir de résidence principale : ce n'est pas une personne physique.

Mais je vous suit complètement à dire que la loi de 89 ne peut pas s'appliquer puisque c'est une activité commerciale dont il est question ici.

La SARL loue au propriétaire un bien pour ensuite le commercialiser et reverser les loyers moins ses frais/bénéfices/taxes, etc.

Se pose alors le sujet du changement de destination du logement (comme pour des locations touristiques ou de courte durée).

-----  
Par Cora8

Si je comprends bien, aucune loi ne régit mon contrat et seul le contrat fait foi ? Et le bailleur peut se retourner contre moi au civil si je ne respecte pas les clauses ?

Je vais tout de même essayer d'obtenir le contrat de bail principal (entre le propriétaire et l'agence) pour y voir un peu plus clair

-----  
Par Cora8

J'ai aussi lu que dans ce cas, le locataire devait demander un changement de destination auprès du propriétaire, pour que le bien devienne un local commercial.

-----  
Par Cora8

à AGeorges : je pense que vous avez effectivement raison avec cette histoire de résidence principale.  
Voici ce qui figure sur le "contrat" signé avec CI :

" Article 20 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font l'élection de domicile, CI en son siège social et le sous-locataire dans les lieux sous-loués."

A part signaler la pratique, il ne me reste pas grand chose à faire...

-----  
Par AGeorges

@Cora

J'ai aussi lu que dans ce cas, le locataire devait demander un changement de destination auprès du propriétaire, pour

que le bien devienne un local commercial.

Dans ce cas, la SARL ne pourrait pas vous faire un bail habitation, même de sous-location. Tout cela est bien tordu.

D'autre part, je suis d'accord avec la remarque de Yapasdequoi. Une société n'a pas une 'résidence secondaire'. Si elle est locataire, il ne peut s'agir que d'établissement secondaire, non ?

Le montage peut donc être :

Chaque appartement est un établissement déclaré, avec un siret spécifique (les 5 chiffres après le siren).

Cora, la demande auprès du propriétaire aurait été pour que ces établissements soient déclarés en destination mixte, ce qui permet alors de les sous-louer en habitation.

La position de la SARL serait délicate, mais si elle a les mêmes "propriétaires" que les appartements, le risque disparaît. De plus, si un sous-locataire ne plaît pas, il suffit que la SARL s'accorde avec le propriétaire pour stopper la location (pour la reprendre plus tard !). Dans ce cas, le sous-locataire sera mis dehors rapidement, sans réelle protection.

Il faudra tout de même que le législateur s'occupe de ce genre de montage un jour.

Cora, une possibilité simple serait de communiquer votre dossier à l'ADIL/ANIL. La suite leur reviendrait. Je n'y crois pas trop, mais ce n'est pas vraiment lourd, comme procédure.