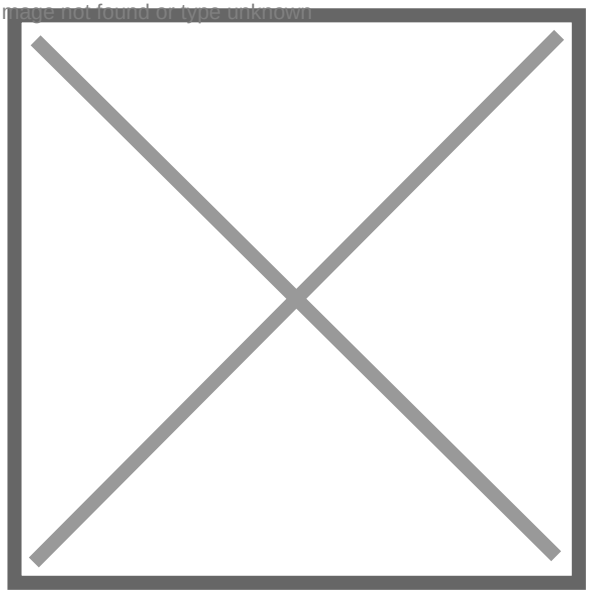
Image not found or type unknown



Sous Location - départ du sous locataire

Par **victor85**, le **21/11/2012** à **10:29**

Bonjour,

Je vais partir vivre en Australie pour mon travail pendant une durée d'un an. Actuellement locataire, je souhaiterais mettre en sous location mon appartement sachant que j'ai l'autorisation de mon propriétaire.
L'appartement serait meublé pour un bail d'un an.

Ma crainte est que le sous locataire quitte l'appartement avant la fin du bail car il sera compliqué pour trouver un autre sous locataire depuis l'Australie...
Je me demande donc déjà si dans le cadre d'un contrat de sous-location le sous locataire peut quitter l'appartement avant la fin du bail (sans payer les mois de loyers restants)?

Si oui quel est son préavis? 1 mois comme une location "classique" meublée?

Merci bien pour vos renseignements.

PS: Si vous pouviez citer les articles de lois sur lesquels vos réponses sont basés ce serait top (désolé d'être un peu chiant) mais je voudrais faire cela dans les règles pour ne pas avoir de problèmes pendant mon absence.

Par **amajuris**, le **21/11/2012** à **11:12**

bjr,
Conformément à l’article 8 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire ne peut ni céder le contrat de

location, ni sous-louer le logement, à moins d’obtenir l'accord écrit du bailleur.
Cet accord n’est pas un simple accord sur le principe de la sous-location.
Il doit préciser le prix du loyer.
La loi précise que le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.
Autrement dit, le locataire ne peut percevoir du sous-locataire un loyer supérieur au loyer dont il est redevable vis-à-vis du bailleur.
Comme le contrat de location, le contrat de sous-location établi les rapports entre les parties.
Il doit préciser le montant du loyer (en accord avec le bailleur), la date de paiement du loyer, la durée de la sous-location, les obligations des parties, la répartition des charges… etc.
Par ailleurs, la conclusion d’un tel contrat ne libère pas le locataire de ses obligations vis-à-vis du bailleur.
Il est notamment toujours redevable du loyer et des charges.
Enfin, en cas de cessation du contrat de bail entre le bailleur et le locataire, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.
Les juges considèrent en effet que la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal, et ce sans congé préalable.
Le locataire est également responsable vis-à-vis du bailleur des manquements de son sous-locataire.
Le contrat de location conclu entre le locataire et le sous-locataire n’est pas régi par la loi du 6 juillet 1989.
cdt

Par **victor85**, le **21/11/2012** à **12:05**

Merci amatjuris pour ta réponse bien précise et rapide!

Par contre désolé mais je ne suis pas très calé et je ne suis pas sûre d'avoir bien compris ce qu'il en est du départ du sous-locataire avant la fin du bail.
Si je comprend bien il se doit de respecter la même loi qu'un locataire "classique" soit 1 mois de préavis?
Rien ne "force" donc le locataire à rester pendant la durée du bail?

Merci beaucoup!

Par **Lag0**, le **21/11/2012** à **13:24**

Bonjour,
La sous-location n'est régie par aucune loi, c'est donc le code civil qui s'applique.
Celui-ci précise que c'est le contrat qui fait loi dans ce genre de situation. C'est donc le contrat signé entre le locataire et le sous-locataire qui précisera la façon dont le bail peut être rompu par le sous-locataire.

Par **victor85**, le **21/11/2012** à **14:19**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cela veut dire que si je précise dans le contrat que le sous-locataire s'engage à payer le loyer pendant toute la durée du bail. Alors si le sous-locataire souhaite quitter le logement avant la fin du bail (1 an) alors il sera contraint de me régler les loyers restants? Ca me parait bizarre non?

Par **Lag0**, le **21/11/2012** à **15:54**

C'est le principe du contrat, chacun signe si il est d'accord, sinon il ne signe pas...

Par **victor85**, le **21/11/2012** à **16:40**

Oui j’entends bien cela mais certaines clauses de contrat peuvent être ignorés si elles sont abusives.
Typiquement pour un contrat de location classique pour non meublé, le proprio peut indiquer 5 mois de préavis, toujours est-il que la loi spécifie 3 mois, le préavis sera donc bien de 3 mois. Malgré ce qui est écrit dans le contrat.

Par **Lag0**, le **21/11/2012** à **18:53**

Il me semble vous avoir répondu plus haut :

[citation]La sous-location n'est régie par aucune loi, c'est donc le code civil qui s'applique. Celui-ci précise que c'est le contrat qui fait loi dans ce genre de situation. C'est donc le contrat signé entre le locataire et le sous-locataire qui précisera la façon dont le bail peut être rompu par le sous-locataire.[/citation]

De la même façon que pour une location autre qu'une résidence principale, on peut imposer par contrat de ne résilier le bail qu'à date anniversaire avec 2 mois de préavis par exemple.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés