



Sous-location logement social

Par **neigesurparis**, le **29/07/2011** à **20:47**

Bonjour,

je souhaite sous louer une chambre de mon appartement (géré par la sablière) pour 1 an. Après des recherches sur la sous location, je suis tombée sur la LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi boutin), art. 61 et sur l'article 442-8 du CCH.

Selon les dispositions de ces articles, il est possible de sous louer une partie d'un logement à loyer modéré, [s]après information de l'organisme bailleur[/s] (à priori pas besoin d'autorisation) dans des conditions particulières (sous loueur moins de 30 ans ou plus de 60, personne handicapée...)

J'ai donc envoyé une lettre à la sablière, les informant que j'allais sous louer une chambre dans les conditions énumérées par la loi.

J'ai reçu une réponse de l'organisme stipulant que la sous location est interdite et que cela est mentionné dans mon contrat signé en 2007 (ce qui est vrai)

Or l'article 61 (IV) se dit applicable aux contrats en cours.

qu'est ce qui prévaut: la loi de 2009 ou mon bail signé en 2007? Quels sont les recours possibles? dois je réécrire une lettre à mon organisme bailleur ou ma première lettre d'information est elle suffisante?

merci pour votre éclairage.

Par **mimi493**, le **29/07/2011** à **21:57**

non, vous avez mal lu et surtout pas en entier (lisez les articles L444-7 et suivants du CCH)

Les dispositions concernant la sous-location que vous évoquez, sont particulières. Le bail doit être conclu dans le but d'une sous-location et destiné à loger des personnes handicapés ou en situation financière grave (Article L301-1 du CCH)

Le but est de permettre à des associations de louer des logements pour les sous-louer ensuite à titre temporaire (bail d'un an) afin de faire de la réinsertion, sortir des gens de la situation dramatique dans laquelle ils se trouvent, le temps qu'une solution pérenne soit trouvée.

D'ailleurs, le bail de sous-location est conclu entre l'organisme HLM et les sous-locataires et non entre le locataire et le sous-locataire (Article L444-9)

A noter enfin, que si vous avez une chambre à louer, c'est que vous êtes en situation de sous-occupation et vous leur en avez donné la preuve. Vous risquez de recevoir une proposition de logement dans un logement plus petit et moins cher (au bout de 3 refus, vous êtes déchu de tout droit et devez déménager dans les 6 mois)

Par **neigesurparis**, le **29/07/2011** à **23:31**

Bonsoir,

je suis d'accord avec vous pour la première partie de l'article 442-8-1 du CCH.

Mais il y a un deuxième alinéa :

"II.-Par dérogation à l'article L. 442-8, [s]les locataires[/s] des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :

-une partie de [s]leur logement[/s] à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

-pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement"

S'agit il également de personnes morales, ou organismes? Il ne me semble pas.

Par **mimi493**, le **30/07/2011** à **00:23**

Déjà, je ne sais pas si la Sablière (HLM de la SNCF) sont des organismes concernés par cette loi.

Ensuite, je ne sais pas ce qui va prévaloir entre la loi de 89 (loi d'ordre public) et le CCH

Enfin, vous ne pouvez pas louer qu'une chambre. Vous devez aussi laisser l'accès, en partie commune, aux WC, sdb et cuisine.

Par **neigesurparis**, le **12/09/2011** à **05:26**

Pour conclure, je suis allé consulter un avocat spécialiste en droit immobilier.

Il m'a confirmé que nous pouvions sous louer une partie de l'appartement : La sablière est un bailleur social (PLS-PLI) et est donc concerné par la loi 2009-323 du 25 mars 2009 (loi Boutin/Molle).

La réponse négative envoyée par le bailleur, est celle d'un gestionnaire de clientèle (pas au courant des derniers textes de loi) et non d'un juriste.

Si cela peut éclairer des cas similaires...

Par **mimi493**, le **12/09/2011** à **15:41**

Merci du retour.

Par **pat**, le **12/11/2012** à **20:55**

bonjour neigesurparis pourriez vous me donner les coordonnées de cet avocat et quel est le coût d'une consultation merci d'avance

Par **Parisien62**, le **17/11/2015** à **11:56**

Je suis dans le même cas (sous-location d'une chambre dans le logement social que j'occupe).

La phrase "Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement" est ambiguë : quelqu'un sait-il si on peut prendre en compte un prorata de la surface totale ?

Par exemple : dans le cas d'un 3 pièces avec 2 chambres de même taille et utilisation commune des autres pièces (salon, cuisine, SdB, WC) entre le locataire et le sous-locataire, peut-on considérer que 50% de l'appartement est sous-loué ?

Par **Parisien62**, le **17/11/2015** à **11:58**

En ce qui concerne les charges, il y a également un flou : il devrait être possible de répercuter un prorata de la taxe d'habitation, de la facture d'électricité, de l'abonnement téléphonique, ...
Mais je n'ai pas trouvé de jurisprudence sur ce sujet ...