

Un locataire peut-il sous-louer son logement ?

Sous-louer consiste à mettre en location tout ou une partie du logement dont on est locataire. Selon le bail d'habitation signé, la sous-location peut-être interdite, ou autorisée à certaines conditions. En général, il faut en informer au préalable le propriétaire, voire obtenir son autorisation écrite. Des conditions peuvent aussi restreindre le choix du sous-locataire. Nous vous expliquons la réglementation selon que le logement loué dépend du parc privé ou social.

Location immobilière : obligations du locataire

Dépenses locatives

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

Usage du logement

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

Les règles de sous-location sont différentes selon le bail d'habitation signé :

Le locataire doit d'abord obtenir l'**accord écrit** du propriétaire. Cet accord porte sur le fait de sous-louer et sur le montant du loyer demandé pour la sous-location.

Le montant du loyer au m² de surface habitable demandé pour la sous-location **ne peut pas dépasser** celui demandé au locataire.

À noter

Il est préférable d'envoyer la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est possible d'utiliser un modèle de document :

Le locataire doit ensuite transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite de sous-location qu'il a reçue du propriétaire **et** la copie de son bail en cours.

La durée de la sous-location ne peut pas dépasser celle du bail du locataire.

Si le bail du locataire prend fin, le sous-locataire n'a aucun droit vis-à-vis du propriétaire, ni aucun titre d'occupation pour le logement.

Attention

Sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du bail du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

• Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement

Le locataire doit d'abord obtenir l'**accord écrit** du propriétaire. Cet accord porte sur le fait de sous-louer et sur le montant du loyer demandé pour la sous-location.

Le montant du loyer au m² de surface habitable demandé pour la sous-location **ne peut pas dépasser** celui demandé au locataire.

À noter

Il est préférable d'envoyer la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est possible d'utiliser un modèle de document :

Le locataire doit ensuite transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite de sous-location qu'il a reçue du propriétaire **et** la copie de son bail en cours.

La durée de la sous-location ne peut pas dépasser celle du bail du locataire.

Si le bail du locataire prend fin, le sous-locataire n'a aucun droit vis-à-vis du propriétaire, ni aucun titre d'occupation pour le logement.

Attention

Sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du bail du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

• Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement

La réglementation est différente selon que le logement est sous-loué en entier ou une partie seulement.

Le locataire d'un logement dit "loi de 1948" peut le sous-louer en totalité, à condition d'obtenir préalablement

l'**autorisation écrite** du propriétaire. Le locataire doit demander l'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le sous-locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux, même si le locataire quitte le logement.

Le **montant du loyer** de la sous-location doit être **égal** au loyer du locataire.

Attention

Sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du bail du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Les règles à respecter pour sous-louer une partie d'un logement dit "loi de 1948" sont différentes selon le nombre de pièces du logement :

Le locataire peut sous-louer :

Soit 1 pièce

Soit 2 pièces, à 1 ou 2 sous-locataires, mais le locataire doit vivre seul et avoir plus de 65 ans

Le locataire **doit informer le propriétaire** de la sous-location et du prix demandé au sous-locataire, dans un délai d'un mois et par lettre recommandée avec avis de réception, sauf si le propriétaire a préalablement donné son autorisation.

La durée du bail est librement fixée entre le locataire et le sous-locataire, mais si la location prend fin, la sous-location cesse également.

Le sous-locataire doit payer un loyer proportionné à la surface louée, éventuellement augmenté de 20 % au maximum.

Attention

Sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Le locataire peut sous-louer 1 pièce.

Le locataire **doit informer le propriétaire** de la sous-location et du prix demandé au sous-locataire, dans un délai d'un mois et par lettre recommandée avec avis de réception, sauf si le propriétaire a préalablement donné son autorisation.

La durée du bail est librement fixée entre le locataire et le sous-locataire, mais si la location prend fin, la sous-location cesse également.

Le sous-locataire doit payer un loyer proportionné à la surface louée, éventuellement augmenté de 20 % au maximum.

Attention

Sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Les règles de la sous-location sont différentes selon qu'il s'agit de la sous-location du tout ou d'une partie du logement :

La sous-location d'un logement social en entier est **interdite**.

En cas de sous-location interdite, le bailleur peut demander au juge de mettre fin au bail du locataire et au bail du sous-locataire.

Le locataire peut sous-louer une partie du logement en respectant certaines conditions.

La personne sous-locataire doit être une personne âgée de plus de 60 ans ou une personne adulte handicapée, avec laquelle le locataire a conclu avec elle un contrat d'accueil familial.

Le locataire doit informer le bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de son intention de sous-louer une partie du logement.

Le montant du loyer de la sous-location doit être proportionné à la surface habitable sous-louée.

La durée du bail de la sous-location est illimitée.

Le locataire doit fournir au sous-locataire une copie de l'autorisation écrite du bailleur et une copie du bail en cours.

Et aussi...

- Mettre en location sa résidence principale (en faire un meublé de tourisme)
- Saisir le juge des contentieux de la protection (crédits, bail d'habitation)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement
Modèle de document

Et aussi...

- Mettre en location sa résidence principale (en faire un meublé de tourisme)
- Saisir le juge des contentieux de la protection (crédits, bail d'habitation)

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 8
Logement vide et meublé (bail meublé signé depuis le 27 mars 2014)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 78
Logement "loi de 48" (règles générales de la sous-location)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 39
Logement "loi de 48" (loyer de sous-location)
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-5
Logement social (sous-location interdite, sauf exceptions)
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-8-1
Logement social (exceptions autorisant la sous-location)



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00