

Avant de commencer vos travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme. Selon l'importance des travaux que vous prévoyez, il vous faudra déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

Les règles relatives à l'urbanisme et ses autorisations inhérentes permettent de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Pour déposer en direct votre PC (Permis de Construire), votre DP (Déclaration Préalable) ou votre AT (Autorisation de Travaux), merci d'utiliser la plateforme Geosphere :

<https://paysdelor.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

Fiches pratiques de service-public.fr

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.

Les 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)

**Plus
d'infos**



Services techniques: Urbanisme

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre
BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Reception du public en mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h ; mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

[Téléphone 04 67 07 73 12](#)

[mail](#)

