



**VOUS VOUS APPRETEZ A VISUALISER
UN EXTRAIT DE DOCUMENT NETPME**

AVERTISSEMENT :

Cette page constitue un extrait de document commercialisé par NetPME. Il vous est communiqué afin de vous aider à visualiser son contenu.

Cet extrait ne peut être utilisé seul, à l'exclusion du reste du document.

- **Si le bail principal n'autorise pas la sous-location :**

C'est par exemple le cas lorsque le bail principal ne prévoit rien à ce titre ou qu'il n'en existe pas (bail oral). Si le bail principal prévoit explicitement que la sous-location est interdite, il est également toujours possible de « tenter le coup » et de solliciter malgré tout l'autorisation du bailleur.

Dans ce cas, il existe deux possibilités (qui sont envisagées dans le modèle de réponse ci-dessous) :

Soit le locataire sollicite tout d'abord l'autorisation de sous-louer puis, une fois celle-ci obtenue et le sous-locataire trouvé, sollicite à nouveau l'autorisation du bailleur sur le loyer de la sous-location.

Soit le locataire sollicite, dans un même courrier, l'autorisation du bailleur sur le principe de la sous-location et sur le loyer de la sous-location. Dans ce cas, si le bailleur lui refuse son accord, il prend le risque d'avoir recherché un sous-locataire inutilement.

Dans les deux cas, le bailleur peut simplement donner son accord par courrier.

Il est en outre possible, et prudent, de prévoir que le bailleur intervienne au contrat de sous-location pour formaliser son accord, c'est-à-dire qu'il le signe, comme le locataire principal et le sous-locataire (c'est également une possibilité qui est envisagée dans le modèle ci-dessous).

- **Si le bail principal autorise la sous-location :**

Le bailleur doit encore donner son accord sur le loyer de la sous-location, c'est-à-dire celui qui sera payé par le sous-locataire.

Mais en principe, si le loyer de sous-location est inférieur ou égal au loyer du bail principal (v. ci-dessous), le bailleur ne peut plus s'opposer à la sous-location.

Un modèle de réponse du bailleur à une demande d'autorisation du locataire de sous-louer est disponible sur les sites www.sos-lettres.com (rubrique Votre logement/ Contrat de location) et www.contrats.biz (rubrique Droit Immobilier/ Baux et louage/ Bail d'habitation).

3. MONTANT DU LOYER DE LA SOUS-LOCATION

L'article 8 de la Loi du 6 juillet 1989 susvisée dispose : « *Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal* ».

Il en résulte qu'en cas de sous-location totale, le loyer de la sous-location ne peut dépasser celui de la location principale et qu'en cas de sous-location partielle, il faudra s'assurer que le loyer au m² de la sous-location n'excède pas le loyer au m² de la location principale.