

Contrat de sous-location

Description :

Une sous-location est une opération dans laquelle le locataire d'un logement accepte de louer une pièce du logement qu'il occupe ou ce logement dans son ensemble. En vertu de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, cette sous-location n'est autorisée qu'après accord écrit du bailleur sur le principe de la sous-location et sur le montant du loyer. D'autre part, le loyer mensuel par mètre carré de surface ne doit pas être supérieur à celui que paie le locataire principal. Le non-respect de ces règles expose le locataire principal à la résiliation du bail.

Le sous-locataire doit également savoir que si le contrat de bail entre le locataire principal et le bailleur est résilié, il ne pourra invoquer aucun droit et il devra quitter les lieux.

Notice :

Pour préserver les intérêts de chaque partie, la meilleure solution consiste à rédiger un contrat de sous-location qui sera signé par le locataire principal, par le sous-locataire et par le bailleur.

L'accord donné par celui-ci pour la sous-location devra être clairement mentionné.

Contrat de sous-location

Entre les soussignés :

[Monsieur/Madame] [Nom & Prénom]

Résidant au [adresse]

Né(e) le [date] à [Ville], [Pays]

Ci-après désigné « le Locataire en titre »

Et :

[Monsieur/Madame] [Nom & Prénom]

Résidant au [adresse]

Né(e) le [date] à [Ville], [Pays]

Ci-après, désigné « le Sous-locataire »

Il est d'abord rappelé ce qui suit :

Le Locataire en titre est locataire d'un logement situé au [adresse du logement]. Ce logement appartient à [Madame/Monsieur] [Nom, Prénom et adresse du propriétaire du logement] qui a accepté de le louer au Locataire en titre le [date à laquelle le contrat de bail liant le locataire principal et son bailleur a été signé].

Le [date], [Madame/Monsieur] [Nom, Prénom du propriétaire du logement] a autorisé par écrit le Locataire en titre à sous-louer au Sous-locataire le logement concerné par le présent contrat. Une copie de cette autorisation écrite est jointe en annexe au présent document.

Le présent contrat de sous-location est régi par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Titre premier : désignation des locaux loués

Article 1 : Adresse du logement

Le Locataire en titre donne en location au Sous-locataire le logement situé [adresse exacte du logement].

Article 2 : Parties du logement concernées par la sous-location

Le Sous-locataire est autorisé à utiliser les parties du logement suivantes :

Usage [privatif / partagé] du logement entier.

Usage [privatif / partagé] de la chambre à coucher.

Usage [privatif / partagé] du séjour.

Usage [privatif / partagé] de la salle de bain.

Usage [privatif / partagé] des WC.

Usage [privatif / partagé] du balcon.

Usage [privatif / partagé] de ...

Article 3 : Surfaces du logement

Le logement présente une surface totale de [x] m2.

La chambre à coucher présente une surface de [x] m2.

Le logement sera partagé avec [x] personnes.

Article 4 : Meubles ou objets

Sont compris dans la sous-location, les meubles et objets énumérés dans un inventaire reconnu et signé par les deux parties lors de l'entrée en jouissance. Le Sous-locataire doit les maintenir en bon état et les rendre en fin de location sans autre dégradation que celles qui résultent de l'usage normal et du temps. Aucun meuble ne peut être sorti des locaux, sauf demande expresse au Locataire en titre.

Titre deux : durée du contrat, conditions de résiliation, montant du loyer et dépôt de garantie

Article 1 : Durée du contrat

Le présent contrat de sous-location est conclu pour une durée de [x mois]. Il prendra effet à partir du [date du début de l'exécution du contrat] et prendra fin le [date d'extinction du contrat].

Article 2 : Conditions de résiliation

Le présent contrat sera résilié de plein droit dans l'un des cas suivants :

- en cas de non-paiement d'une échéance de loyer si un commandement de payer est demeuré infructueux au bout d'un délai d'un mois. Dans ce cas, le Sous-locataire pourra être expulsé en vertu d'une décision rendue par le tribunal compétent.
- en cas de résiliation du contrat de bail conclu entre le Locataire en titre et le propriétaire des lieux.
- lorsque le Sous-locataire viole le devoir de diligence et d'égards envers les voisins.

D'autre part, il pourra être résilié à la demande de l'une des parties sous réserve du respect d'un préavis d'une durée de [x] mois.

Article 3 : Montant du loyer

Le loyer mensuel s'élève à [x] euros (en chiffres), [x] euros (en lettres). Il est payable d'avance le premier de chaque mois. Il sera révisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la construction.

Article 4 : Dépôt de garantie

Le Sous-locataire devra payer un dépôt de garantie de [x] euros (en chiffres), [x] euros (en lettres) au Locataire en titre avant son entrée dans les lieux. Le Locataire en titre s'engage à lui rembourser ce dépôt au plus tard deux mois après la résiliation du présent contrat de sous-location sous réserve de l'état des lieux qui sera dressé lors du départ du Sous-locataire.

Titre trois : frais

Tous les frais liés à l'exécution du présent contrat seront à la charge du Sous-locataire qui s'y oblige.

Titre quatre : services spéciaux

Les redevances pour les abonnements de téléphone, radio, télévision sont à la charge du Sous-locataire, si ces appareils sont dans les locaux loués.

Titre quatre : Responsabilité du Locataire en titre

Article 1 : Autorisation du propriétaire

Le Locataire en titre doit obligatoirement demander l'accord écrit du propriétaire sur le fait de sous-louer ainsi que sur le montant du loyer. Une copie de cet accord écrit est annexée au présent contrat.

Article 2 : Etats des lieux

Le Locataire en titre est tenu d'établir un état des lieux d'entrée dans le logement.

Un état des lieux de sortie sera réalisé à la date de fin du présent contrat.

La restitution ou la non-restitution du dépôt de garantie sera basée sur les états des lieux.

Titre six : responsabilité du Sous-locataire

Le Sous-locataire est responsable de tout dégât survenu dans les locaux loués ou dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif de sa part. Il est tenu de maintenir le bien loué en parfait état de propreté et d'entretien. Il doit en outre contracter une assurance responsabilité civile.

Le Sous-locataire est tenu d'avertir le Locataire en titre de tout dommage dans un délai de 3 jours suivant le dommage.

Titre sept : litiges et contestations

Tout litige qui surviendrait dans le cadre de l'exécution du présent contrat relèverait de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort desquels le bien loué est situé.

Titre huit : clause particulière

Il est précisé que toute tolérance du Locataire en titre qui concernerait l'exécution des clauses contenues dans le présent contrat ne pourra en aucun cas être interprétée comme étant une quelconque modification desdites clauses.

Fait à [Ville] en trois exemplaires le [date].

Le Locataire en titre

[Nom du signataire]

[Signature précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé, bon pour
accord] »]

Le Sous-locataire

[Nom du signataire]

[Signature précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé, bon pour
accord] »]