

## Fiche pratique n°C2 SOUS-LOUER SON LOGEMENT

La **sous-location** est une pratique par laquelle un locataire donne en location tout ou partie de son logement à une autre personne. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire.

La loi du 6 juillet 1989 (article 8), la loi Alur 2014 et la loi Macron de 2015 encadrent les modalités de location et sous-location. Pour les locations nues, la sous-location est interdite par la loi, sauf accord préalable écrit du bailleur. Cette autorisation ainsi qu'une copie du bail initial doivent être transmises au sous-locataire. Ces règles s'appliquent également aux locations meublées, mais uniquement pour les contrats conclus à partir du 27 mars 2014. Pour les baux antérieurs, la sous-location d'un meublé est possible, sauf opposition du bailleur (mentionnée dans le bail ou par courrier ultérieur envoyé au locataire).

« Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'**accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer**. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal ».

*Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.*

**Le locataire d'un logement peut le sous-louer sous certaines conditions qui varient selon la nature du contrat de location.**

Pour les baux signés après le 27 mars 2014, le locataire qui veut sous-louer son logement meublé doit obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- la possibilité de sous-louer (*exemple de demande de sous-location en annexe*)
- et le montant du loyer de sous-location.

Le prix au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Ainsi, si vous louez votre logement une semaine, vous ne pouvez donc pas faire payer à vos « hôtes » plus de 7/30ème de votre loyer mensuel.

**Attention :** sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire.

Pour les baux signés avant le 27 mars 2014, la sous-location est possible sans l'accord du bailleur, sauf clause interdisant la sous-location (une autorisation écrite du bailleur sera alors nécessaire pour sous-louer son logement). Le prix du loyer et la durée de sous-location sont libres (dans la limite de durée du bail principal).

Dans tous les cas, si votre logement est situé dans une copropriété, assurez-vous que le **règlement de copropriété** n'interdit pas le meublé touristique, ce qui peut être le cas dans certains immeubles dans lesquels toute activité commerciale est interdite.

## DEMANDE DE SOUS-LOCATION DE SON LOGEMENT

Vous souhaitez sous-louer tout ou partie de votre logement ? Si votre bail a été conclu après le 27 mars 2014, vous devez impérativement en demander l'accord écrit à votre bailleur, y compris en ce qui concerne le montant du loyer.

Votre demande doit être adressée en courrier recommandé avec avis de réception. Le propriétaire de votre logement devra ensuite vous indiquer sa réponse par écrit.

Vous trouverez ci-dessous un **exemple** de courrier (d'après un modèle de document proposé par le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) et rédigé par l'institut national de la consommation).

Nom Prénom locataire  
Adresse logement  
Téléphone

Nom prénom propriétaire bailleur  
Adresse

Lieu, date

Objet : demande de sous-location  
Lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

[Exemple 1] : Je souhaiterais sous-louer de manière occasionnelle à *[précisez : un étudiant en stage, une clientèle touristique...]* une chambre de l'appartement que vous me louez. Aussi, et conformément à l'article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, je viens solliciter votre accord.

Je vous précise que, cette pièce mesurant (...) mètres carrés, je compte en fixer le loyer à (...) euros par *[précisez : mois, semaine, nuit...]* ce qui correspond au prix au mètre carré de surface habitable du loyer et des charges de mon propre logement.

[Exemple 2] : Je souhaiterais sous-louer à *[précisez : un étudiant en stage, une clientèle touristique...]* l'appartement que vous me louez lorsque *[précisez : je pars en vacances / stage, je suis en déplacement professionnel...]* Aussi, et conformément à l'article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, je viens solliciter votre accord.

Je vous précise que je compte en fixer le loyer à (...) euros par *[précisez : mois, semaine, nuit...]*, et les charges à (...) euros, ce qui correspond au prix au mètre carré de surface habitable du loyer et des charges de mon propre logement.

Je suis conscient(e) que, en tant que locataire principal(e), je répons de mon (mes) sous-locataire(s).

Je vous remercie par avance de la réponse favorable que vous ferez à ma demande.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

*(Signature)*