CONTRAT DE SOUS-LOCATION D'UN LOGEMENT

> *Modèle gratuit Lumen Juris, à adapter à votre situation. Les passages entre crochets [ ] sont à compléter ou à choisir. Les notes de rédaction (comme celle-ci) sont à supprimer avant signature.*

> *Note de rédaction : ce modèle concerne la sous-location de tout ou partie d'un logement d'habitation loué vide ou meublé sous le régime de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La sous-location n'est valable qu'avec l'accord écrit du propriétaire, y compris sur le prix. Il ne convient pas à un logement social, ni à un local commercial ou professionnel, qui obéissent à des règles propres.*

ENTRE :

[Nom et prénom du locataire principal], demeurant [adresse du logement ou autre adresse], titulaire d'un bail [vide / meublé] conclu le [date] avec [nom du propriétaire] pour le logement désigné ci-dessous,

Ci-après « le Locataire principal »,

ET :

[Nom et prénom du sous-locataire], né(e) le [date] à [lieu], demeurant actuellement [adresse], courriel : [adresse], téléphone : [numéro],

Ci-après « le Sous-locataire »,

Ensemble « les Parties ».

EN PRÉSENCE DE, OU AVEC L'ACCORD ÉCRIT ANNEXÉ DE :

[Nom et prénom ou dénomination du propriétaire], demeurant [adresse], ci-après « le Bailleur », qui déclare autoriser la présente sous-location, y compris son prix.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – AUTORISATION DU BAILLEUR ET COPIE DU BAIL

Le Locataire principal déclare avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur pour la présente sous-location, portant sur son principe, sa durée et le montant du loyer. Une copie de cette autorisation et une copie du bail principal en cours sont remises au Sous-locataire et annexées au présent contrat.

Le Sous-locataire reconnaît avoir pris connaissance du bail principal, et notamment de sa date d'échéance.

ARTICLE 2 – OBJET ET DÉSIGNATION

Le Locataire principal sous-loue au Sous-locataire, qui l'accepte :

- [la totalité du logement / la chambre suivante : [description], avec l'usage partagé de [cuisine, salle de bains, séjour, etc.]] ;
- situé(e) [adresse complète, étage, porte] ;
- d'une surface de [nombre] m² pour la partie sous-louée à titre privatif, sur une surface habitable totale de [nombre] m² ;
- [meublé(e), selon l'inventaire annexé / non meublé(e)].

Le logement est destiné exclusivement à l'habitation du Sous-locataire [et des personnes suivantes : [noms]].

ARTICLE 3 – DURÉE

La sous-location prend effet le [date] et prend fin le [date], soit une durée de [durée].

En aucun cas la sous-location ne peut se prolonger au-delà de la durée du bail principal. Si le bail principal prend fin pour quelque cause que ce soit (congé, résiliation, expiration), la sous-location prend fin à la même date, et le Sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Le Locataire principal s'engage à informer le Sous-locataire, par écrit et sans délai, de tout congé reçu ou donné et de toute procédure engagée au titre du bail principal.

> *Option : la sous-location n'est pas reconduite tacitement. Elle ne peut être prolongée que par avenant signé des Parties et autorisé par écrit par le Bailleur.*

ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

Le loyer mensuel de la sous-location est fixé à [montant] euros, [charges comprises / hors charges, auxquelles s'ajoute une participation aux charges de [montant] euros].

Le prix au mètre carré de surface habitable de la sous-location ne peut excéder celui payé par le Locataire principal. Pour mémoire, le loyer du bail principal est de [montant] euros pour [nombre] m², soit [montant] euros par m².

> *Note de rédaction : en cas de sous-location partielle, comparez le loyer demandé à la part de surface sous-louée, en tenant compte raisonnablement des pièces partagées. Un prix supérieur au plafond expose le Locataire principal à devoir rembourser le trop-perçu.*

Le loyer est payable d'avance le [jour] de chaque mois par [virement / autre moyen] au Locataire principal, qui reste seul tenu du paiement du loyer du bail principal à l'égard du Bailleur.

ARTICLE 5 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le Sous-locataire verse au Locataire principal un dépôt de garantie de [montant] euros, qui ne peut excéder [un mois de loyer hors charges pour un logement vide / deux mois de loyer hors charges pour un logement meublé] de la sous-location.

> *Note de rédaction : la loi de 1989 ne régit pas les rapports entre locataire principal et sous-locataire ; ce plafond est repris par prudence, pour rester cohérent avec le bail principal.*

Le dépôt est restitué dans un délai d'un mois après la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, ou de deux mois dans le cas contraire, déduction faite des sommes dues et justifiées.

ARTICLE 6 – ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux et, si le logement est meublé, un inventaire du mobilier sont établis contradictoirement entre les Parties à l'entrée et à la sortie du Sous-locataire. Ils sont annexés au présent contrat.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Le Sous-locataire s'engage à :

- payer le loyer et les charges aux dates convenues ;
- occuper les lieux paisiblement et respecter le règlement de l'immeuble et les clauses du bail principal relatives à l'usage du logement ;
- répondre des dégradations survenues de son fait pendant la sous-location ;
- assurer l'entretien courant des parties qu'il occupe et, pour les parties partagées, participer à leur entretien selon les règles fixées en annexe ;
- souscrire une assurance contre les risques locatifs, ou vérifier que celle du Locataire principal le couvre, et en justifier ;
- ne pas céder le présent contrat ni sous-louer à son tour ;
- laisser l'accès au logement pour les travaux décidés par le Bailleur.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE PRINCIPAL

Le Locataire principal s'engage à :

- remettre au Sous-locataire un logement décent, en bon état d'usage et conforme à la désignation ;
- assurer au Sous-locataire la jouissance paisible des lieux pendant la durée de la sous-location ;
- payer régulièrement le loyer du bail principal et respecter ses obligations à l'égard du Bailleur ;
- transmettre au Bailleur les demandes de réparations qui incombent à ce dernier ;
- informer le Sous-locataire de tout événement susceptible d'affecter la sous-location.

> *Note de rédaction : le Locataire principal reste seul responsable à l'égard du Bailleur de l'exécution du bail principal, y compris des dégradations causées par le Sous-locataire.*

ARTICLE 9 – FIN ANTICIPÉE

Le Sous-locataire peut mettre fin au contrat à tout moment, en respectant un préavis de [un mois] notifié par écrit.

Le Locataire principal peut mettre fin au contrat avant son terme, avec un préavis de [nombre] mois notifié par écrit, uniquement en cas de manquement grave du Sous-locataire à ses obligations ou de fin du bail principal.

En cas de non-paiement du loyer, le contrat peut être résilié [un mois] après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet.

ARTICLE 10 – PAIEMENT DIRECT AU BAILLEUR

Le Sous-locataire est informé qu'en cas d'impayé du Locataire principal, le Bailleur peut lui réclamer directement le paiement des sommes qu'il doit encore au titre de la sous-location au jour de la réclamation. Les paiements faits par anticipation ne peuvent être opposés au Bailleur, sauf ceux faits conformément aux usages ou au présent contrat.

ARTICLE 11 – ANNEXES

- Autorisation écrite du Bailleur, précisant le prix de la sous-location ;
- Copie du bail principal en cours ;
- État des lieux d'entrée et, le cas échéant, inventaire du mobilier ;
- Le cas échéant, règles d'usage des pièces partagées.

Fait à [ville], le [date], en trois exemplaires (un pour chaque Partie et un pour le Bailleur).

Le Locataire principal [Signature]

Le Sous-locataire [Signature]

Visa du Bailleur (si l'autorisation est donnée sur le présent acte) [Signature précédée de la mention « Bon pour autorisation de sous-location au loyer de [montant] euros par mois »]