

Problème avec mon sous locataire

Par **Edouard303**, le **01/09/2008** à **17:55**

Bonjour à vous tous gens de droit !

Mon sous locataire ne veut pas me payer ses deux mois de loyer.

Sous prétexte qu'il n'y a pas de trace écrite de notre accord le sous locataire se pense à l'abri et qu'il je cite m'a bien "....." (mot pas tres poli)

(c'était l'ami d'un amis nous nous étions arrangé verbalement à l'amiable hum hum voila comment il traite ses amis celui la; il etait très au courant qu'il me devait un loyer car des le débuts il m'a dit qu'il m'avait envoyer un chèque qui bizarrement s'est perdu dans la poste puis a ensuite promis qu'il me verserai les loyer par virement, forcement au bout de deux moins je lui ai donné un ultimatum et monsieur ne veut pas payer) .

A noter que mon colocataire peut attester l'accord oral passer entre nous tous.

Plusieurs personnes peuvent également attester que le sous locataire à loger chez moi a ma place en payant sa part de loyer et de consommation de téléphone (et internet), électricité et gaz.

Mon bail m'autorise à sous louer avec l'accord du propriétaire.

L'accord moral entre le sous locataire et moi même a t il un poids.

Le témoignage de mon colocataire et des amis du sous locataire seront ils pris en compte ?
Ai je un quelconque recours ?

Il a laissé quelques uns de ses biens dans ma chambre (son lit, des vêtements, des bandes dessinés), le sous locataire a également passé des appels téléphonique depuis notre ligne de téléphone.

Il détiens a ce jour mon jeux de clefs.

Merci d'avance de prendre le temps de lire mon message et de me conseillé, hésite pas a demandé des précision si les éléments ne sont pas tous claire cela m'aidera aussi dans ma recherche !

Par **juliette**, le **01/09/2008** à **21:34**

Bonjour

" Mon bail m'autorise à sous louer avec l'accord du propriétaire. "
Pour votre sous-locataire avez vous eu l'accord expresse de votre propriétaire ?

Par **Edouard303**, le **02/09/2008** à **07:17**

j'ai un accord général, sans date ni nom

Par **pipou**, le **02/09/2008** à **08:44**

Je ne m'y connais pas bien en contrat de bail (encore moins en contrat de sous location), je sais juste que comme n'importe quel contrat, c'est l'accord des parties sur l'objet du contrat qui compte, et pas si il y a eu un écrit ou pas. Le contrat n'a donc pas besoin d'être écrit, vu qu'il s'agit d'un accord entre deux ou plusieurs parties, et il est donc valable même sans écrit. (corrigez-moi si je me trompe !)

mais j'ai trouvé quelque chose sur le net qui pourrait peut-être t'être utile :

[quote:1by47v3u]

Bien que souvent utilisée, la sous-location est en principe interdite... À moins que le propriétaire du logement ait donné son accord par écrit.

Mais, dès lors que la sous-location est autorisée, les conditions de sa mise en forme sont librement négociées entre le locataire et le sous-locataire, sans que le propriétaire ait son mot à dire. "Même s'il n'est pas obligatoire, un contrat de sous-location écrit, reprenant les termes de cet accord, est préférable. Il évite bien souvent des litiges", commente Me Jacques Girard, notaire à Drancy.

Prenez soin d'y mentionner la prise d'effet du bail et sa durée, le montant des loyers, la période des versements, les conditions de paiement, les obligations réciproques des parties et les modalités d'entrée ou de sortie (forme et délai du congé) que vous entendez mettre en œuvre.

[b:1by47v3u]En l'absence de contrat[/b:1by47v3u]

Les règles du Code civil s'appliquent en l'absence de contrat écrit, ou s'il ne prévoit rien sur un point de désaccord.

"S'il n'a pas été fait d'état des lieux, par exemple, le sous-locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état et se doit de le restituer dans les mêmes conditions", explique Me Girard.

"De même, la sous-location prend fin à l'échéance prévue au contrat. En l'absence d'écrit, le locataire est libre de donner congé au sous-locataire à n'importe quel moment, sous réserve toutefois de respecter le délai d'usage de trois mois."

Le Propriétaire et sous-locataire ne sont tenus à aucune obligation l'un vis-à-vis de l'autre. Toutefois, si le locataire ne paie plus son loyer, le bailleur peut obtenir du sous-locataire le

versement direct du sous-loyer

[i:1by47v3u]Source : [http://www.dossierfamilial.com/logement ... egles,1485](http://www.dossierfamilial.com/logement...egles,1485)[/i:1by47v3u]
[/quote:1by47v3u]

:?

Voilà, j'espère que ça t'aura été un peu utile Image not found or type unknown

Par **Edouard303**, le **02/09/2008 à 11:50**

un accord oral a donc la meme valeur que l'écrit non

mais le probleme est de prouver que l'accord oral à été passé ... ?

je discutais avec un amis etudiant en droit qui me disait que je n'avais pas de preuves directe de l'accord et du fait qu'il a pris ma place; mais une accumulation d'indices : plusieurs témoignages d'amis ou même de voisins, des coup de fils passer depuis chez moi, des relevés de banque qui disent qu'il a acheter des choses dans le coins etc

ce qui pourrait avoir un certain poids ou au moins corroborer mes paroles dans un duel de c'est ma parole contre la tienne ..

merci pour l'article qui dit que le proprio peu aussi réclamé son due, ca peu être une bonne pression