

La cession du bail et la sous location de logement

Le locataire, n'a pas le droit ni de céder son bail, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur sous peine de résiliation de plein droit du contrat de location. Cette accord peut résulter d'une clause du contrat.

Deux conditions sont liées à une cession de contrat :

- La cession de bail et la sous-location sont interdites pendant le délai de préavis ou de congé, quelle qu'en soit la cause.

- Le locataire qui n'a pas occupé ou fait occupé par son conjoint ou l'un de ses parents les locaux loués pendant un an au moins, d'une manière consécutive, ne peut ni sous-louer ni céder son droit de bail, même avec l'accord du bailleur. La sous-location est le contrat dans lequel le locataire met en location à une autre personne une partie ou l'ensemble d'un logement qu'il loue. Le locataire principal reste locataire vis-à-vis du bailleur principal. La durée de la sous-location Lorsque la sous-location est expressément autorisée par le bailleur, le contrat de sous-location ne peut être conclu que pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal. Cela veut donc dire que le contrat de sous-location prend fin au terme ou à la date de résiliation du contrat principal.

Les précautions à prendre par le locataire principal Le locataire est tenu de notifier l'acte de sous-location au bailleur par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de résiliation de plein droit du contrat principal. Le prix du loyer sous-loué Le prix de cession du droit au bail ne peut être supérieur au montant des loyers à échoir entre la date de prise d'effet du contrat de cession et la date de départ du locataire -cédant. Aussi, le prix du loyer des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal, sous peine de résiliation de plein droit du contrat principal.

Dans le cas de sous- location partielle, le loyer payé par le sous-locataire sera déterminé au prorata de la surface des locaux qu'il occupe par rapport à celle sur laquelle le locataire principal exerce son droit de bail.

Les droits du sous-locataire Le renouvellement du contrat de sous-location est subordonné à celui du contrat principal. et le sous-locataire ne peut pas invoquer le bénéfice du maintien dans les lieux .

En aucun cas, le contrat de sous-location, passé avec l'accord du bailleur, ne peut soustraire le locataire principal des obligations mises à la charge par le contrat de bail qui le lie au propriétaire;

En cas de cession du droit au bail, avec accord du bailleur, le cessionnaire se substitue dans les droits et obligations du locataire principal et par le bail cédé. Toutefois le bailleur reste le co-signataire de l'acte même si le contrat comporte une clause autorisant la cession;