Modèle de convention de sous-location

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Nom

Adresse

Ci-après dénommé “le locataire principal”, d’une part,

ET

Nom

Adresse

Ci-après dénommé “le sous-locataire”, d’autre part,

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ RAPPELÉ QUE :

Le locataire principal est titulaire d’un bail portant sur les locaux suivants : [*désignation*], annexé aux présentes.

Ce bail a été consenti pour une durée de ……

Ce bail autorise la sous-location [*joindre la lettre d’autorisation du bailleur pour logement vide*].

Dans ce contexte, le sous-locataire a été intéressé par la sous-location de …… [*partie/totalité*] des locaux.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, les parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit :

Sous-bail : désignation

Le locataire principal donne par les présentes en sous-location au sous-locataire qui accepte les locaux dont la désignation suit, à l’adresse :

……

Le sous-locataire les acceptant dans l’état où ils se trouvent et déclarant bien les connaître pour (les avoir visités/les occuper déjà).

© JcomJeune - Mars 2013

Durée

La présente sous-location est consentie pour une durée de ……, à compter du …… pour expirer le ……, avec faculté pour le sous-locataire de mettre fin au présent contrat au terme de ……, moyennant un congé donné de …..

Sous-loyers et charges

• **Montant**

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un sous-loyer annuel de …… euros hors taxes, hors charges et hors indexation.

• **Modalités de règlement**

Le sous-loyer sera payable …… [**au choix** *mensuellement/trimestriellement*] et d'avance au domicile du locataire principal, et pour la première fois à l'échéance du ……, suivant les dispositions qui suivent :

– ……

• **Charges**

Le sous-locataire remboursera en plus du sous-loyer principal, et à chaque terme, une quote-part de charges comportant toutes les dépenses d'entretien et de fonctionnement (eau, chauffage, etc.).

Cette quote-part sera calculée …… [*proportionnellement à la superficie des lieux loués par rapport à la totalité des charges acquittées par le locataire principal*].

• **Dépôt de garantie**

Le sous-locataire verse au locataire principal un dépôt de garantie fixé à …… [*X terme(s) de sous-loyer d'avance*] et devra toujours correspondre au montant du sous-loyer applicable chaque année pendant tout le cours de la présente convention, ainsi qu'il résultera du jeu de la clause d'indexation.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêt sera remboursable en fin de jouissance au sous-locataire, après déduction de toutes les sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts, réparations ou à tout autre titre.

Charges et conditions locatives

Les parties seront soumises pendant le cours du sous-bail aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes que le sous-locataire s'engage à exécuter :

• **Activités autorisées**

© JcomJeune - Mars 2013

Le sous-locataire n'exercera dans les lieux que les activités autorisées par le bail principal.

Le sous-locataire fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet, de manière à ce que le locataire principal ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

• Entretien • Travaux • Réparations

Le sous-locataire tiendra les lieux en bon état d'entretien pendant toute la durée de la présente convention, et effectuera toutes les réparations qui sont habituellement à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire ne pourra faire dans les lieux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation préalable et par écrit du locataire principal et celle du bailleur.

Prescriptions particulières

Le sous-locataire se conformera aux usages en vigueur et à tout règlement concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble, et notamment aux prescriptions du règlement de copropriété s'il existe ou vient à exister.

Cession, sous-location

Le sous-locataire devra occuper les lieux personnellement et sans pouvoir en concéder la jouissance, totale ou partielle, même gratuite, à un tiers.

Révision du loyer

Le sous-loyer sera révisé en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'Insee.

Assurances

1. Le locataire principal fera assurer le logement contre l'incendie et les risques divers, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'occupation du logement.

Le sous-locataire est tenu pour sa part de s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation des logement pour le locataire principal et l'immeuble.

© JcomJeune - Mars 2013

2. À sa première demande, le sous-locataire devra communiquer copie de ses contrats et justifier du paiement de ses primes.

3. Tout sinistre devra faire l'objet d'une déclaration immédiate adressée au locataire principal avec copie de la déclaration adressée à la compagnie d'assurance du sous-locataire.

4. Les parties conviennent expressément qu'en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, toutes les indemnités d'assurance dues au sous-locataire par toute compagnie seront affectées au privilège du locataire principal, les présentes valant transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Modifications • Tolérance • Indivisibilité

1. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral, ou d'échanges de lettres.

2. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité du locataire principal, ou de simples tolérances, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, le locataire principal restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et conditions du présent contrat.

État des lieux d'entrée

À la prise d'effet du présent contrat, un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties.

Restitution des lieux

1. Avant de déménager, le sous-locataire devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son sous-loyer et des accessoires.

2. Il devra également rendre en bon état les lieux sous-loués, et devra acquitter le montant des réparations qui pourrait être dû.

À cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la convention, il sera établi un état de lieux et des réparations à effectuer incombant au sous-locataire, d'un commun accord entre les parties ou par huissier de justice saisi par la partie la plus diligente.

Le locataire principal fera ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix au juste prix et notifiera au sous-locataire par lettre recommandée avec AR, le coût de l'exécution des réparations.

© JcomJeune - Mars 2013

Clause résolutoire • Sanctions

1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de sous-loyer, ou fraction de terme de sous-loyer, ou accessoires à son échéance, ou en cas de défaut de paiement de toute somme due au titre de la révision du sous-loyer ou de son renouvellement éventuel, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du contrat et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le présent sous-bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du sous-locataire.

2. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des sous-loyers d'avance, du dépôt de garantie, et de l'indemnité éventuelle d'entrée, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au locataire principal, sans compensation avec les sommes que pourrait réclamer le sous-locataire, que la résiliation soit fautive ou non.

3. L'indemnité d'occupation à la charge du sous-locataire en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du sous-bail, sera fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le Juge, et ne pourra en aucun cas être inférieure au montant du sous-loyer majoré de 10 %.

Stipulations particulières

Le sous-loyer de …… euros a été établi de la manière suivante :

– ……

Le présent sous-bail se substitue, dès son entrée en vigueur, à toute précédente convention ayant pu intervenir entre les parties.

Fait en …… exemplaires originaux.

À ……, le ……

Le locataire principal	**Le sous-locataire**
Signature	***Signature***

© JcomJeune - Mars 2013