



Sous location en colocation

Par pierre2

Bonjour,

J'habite depuis presque un an dans une colocation de quatre personnes en bail solidaire et ma copine aimerait rejoindre la résidence. Mes quatre colocataires n'y voient pas d'inconvénient. Ma copine et moi occuperions à deux une chambre de 9,8 m² + un dressing de 3,2 m².

Ce logement deviendrait sa résidence principale.

Ai-je la possibilité de lui sous-louer ma part tout en continuant de l'occuper avec elle, pour que nous puissions nous partager le loyer (elle me verserait la moitié) ?

Doit-on la faire figurer sur le bail de colocation ou bien l'accord écrit du propriétaire est suffisant ?

Devra-t-elle souscrire une assurance habitation de sous-location de son côté ou bien pouvons-nous la faire figurer sur l'assurance que nous souscrivons actuellement entre titulaires du bail ?

Est-ce qu'une quittance de sous-loyer rédigée par mes soins vaudra pour elle comme justificatif de domicile ?

Merci d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Commencez par demander au bailleur son accord pour ajouter votre copine au bail. Elle deviendra colocataire comme vous et comme les autres.

Ensuite vos arrangements entre vous pour le partage du loyer ou des charges ne concerne pas le bailleur, puisque vous êtes solidaires.

Une sous-location nécessite aussi l'accord du bailleur, mais la sous-locataire aurait quand même beaucoup moins de droits qu'en étant locataire, et le contrat de sous-location sera entre vous et elle, donc inopposable au bailleur.

Avant toute formalisation réfléchissez aussi aux conséquences d'une séparation qui sera complexe si elle est colocataire ou sous-locataire : vous devrez probablement quitter ce logement.

Par pierre2

Merci pour votre réponse.

D'accord pour le partage du loyer.

En revanche concernant les charges, elles sont de 220? par mois pour nous quatre. Je suppose qu'elles ont donc été calculées pour quatre et qu'un surcôt apparaitrait avec une cinquième personne, le bailleur demandera donc certainement qu'elles soient revues en conséquence et je ne sais pas sur quoi me baser pour en discuter avec lui.

En ce qui concernerait une éventuelle séparation, une solution serait d'abandonner l'idée d'occuper à deux la même chambre et dès le départ qu'elle prenne la suite d'une des autres chambres qui se libérera prochainement. Cela permettrait de pouvoir mettre plus facilement un peu de distance mais n'aurait aucun avantage financier pour nous, à moins de sous-louer ponctuellement la chambre inoccupée via AirBnB.

Nous habitons ensemble depuis quatre mois mais elle continue à ce jour de payer un logement qu'elle n'occupe plus.

Par yapasdequoi

Vos charges sont un forfait ou provision ?

Il faut un avenant au bail pour ajouter une personne.

Cet avenant peut aussi modifier le forfait de charges.

Vous n'avez pas le droit de sous-louer une chambre inoccupée sans accord du bailleur.

Par pierre2

Mes charges sont un forfait.

Nous pouvons effectivement le modifier lors de l'avenant mais j'ignore sur quelle base le recalculer.

Par yapasdequoi

220 /4 x 5 ?

Mais c'est au bailleur de calculer...

Par pierre2

Que nous soyons 4 ou 5 je ne pense pas que la différence de consommation d'énergie soit si significative. Merci pour vos conseils !

Par yapasdequoi

Article 25-10

2° Soit sou-s la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Il faudrait savoir comment 220 a été calculé. à 5 on consomme plus d'eau qu'à 4, mais pas plus de chauffage en effet. Vous avez votre propre contrat d'électricité, non ?