



Trêve hivernale et sous-location

Par **M4T13U**, le 14/12/2015 à 03:42

Bonjour,

Je me trouve dans une situation un peu délicate. Nous sous-louons à 3 l'appartement de l'oncle de mon meilleur-ami. Malheureusement celui ci est décédé cette semaine dans un accident et son oncle a rendu le bail pour le 15 janvier sans nous en informer au préalable (sachant que nous avons déjà payé jusqu'au 25 janvier). Seulement, nous vivons à Paris et si nous vivons dans une sous-location c'est qu'aucun de nous n'a de garant donc c'est compliqué de se retourner dans un si court délai mais c'est un autre problème.

Son Oncle a t-il le droit de rendre le bail sans en informer les occupants (même "sans droit ni titre" étant donné qu'il n'avait pas le droit de sous louer cet endroit).

La trêve hivernale peut elle s'appliquer dans le cas présent ? Nous n'avons jamais eu le moindre problème de paiement. Au contraire, nous sommes toujours en avance et si oui quelle démarche avons nous à faire avec ma colocataire pour ne pas nous retrouver dehors ? Nous voulons même, si possible, continuer de payer le loyer pour être vraiment irréprochables.

Merci d'avance a ceux qui prendront la peine de me lire et de me répondre.

Par **Tisuisse**, le 14/12/2015 à 06:38

Bonjour,

La sous-location sans accord du propriétaire, est interdite. Donc, si le bail du locataire en titre vient à s'achever, les sous-locataires ne peuvent plus occuper le logement et doivent quitter les lieux. Reste à s'accorder avec le propriétaire pour que celui-ci fasse un bail à votre nom sachant que le propriétaire n'y est pas obligé (il peut choisir librement son locataire) et que la trêve hivernale ne s'applique pas dans le cas présent.

Par **Lag0**, le **14/12/2015** à **06:55**

Bonjour,

La sous-location n'est régie par aucune loi, c'est donc uniquement le contrat passé entre le locataire en titre et le sous-locataire qui fait loi.

Donc à regarder dans votre contrat quelles sont les modalités de résiliation prévues. Il se peut que le locataire vous devait un préavis et que, s'il ne l'a pas respecté, doive à présent vous reloger...

Par **M4T13U**, le **14/12/2015** à **06:58**

Donc nous n'avons aucun recours non plus malgré que cet homme ai déjà encaissé le loyer pour le mois de janvier et refuse nous rendre le trop perçu ?

Et Etant donné que nous sommes dans les lieux avec nos meubles et donc dans l'incapacité de les "prendre sous le bras" et partir ,que se passera t-il si nous refusons de lui rendre les clés ou lui laisser l'accès pour faire l'état des lieux ,en bref si nous refusons de partir ?

Par **M4T13U**, le **14/12/2015** à **07:00**

nous avons aucun contrat avec lui ,juste un accord verbal et nous lui versions le loyer par virement

Par **amajuris**, le **14/12/2015** à **09:53**

bonjour,

l'article L. 411-1 code de procédures civiles d'exécution indique:

" Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux."

donc il faudra que le propriétaire obtienne une décision de justice pour vous expulser, mais, à ma connaissance, la trêve hivernale n'est en général pas applicable aux occupants sans droit ni titre mais le juge peut accorder des délais.

vous pouvez peut être trouver un accord avec le propriétaire pour signer un bail d'habitation.
salutations

Par **M4T13U**, le **14/12/2015** à **15:47**

Merci a vous pour vos reponses ,je vais contacter l'agence qui gere le bien et tenter d'obtenir un delai de leur part