



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Un locataire peut-il sous-louer son logement ?

Vérfifié le 29 janvier 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Selon le type de logement qu'il loue, le locataire peut ou non le sous-louer. Sous-louer consiste à donner location à une autre personne de tout ou partie du logement que l'on loue soi-même. La sous-location, même lorsqu'elle n'est pas interdite, est réglementée. Par exemple, il faut parfois préalablement soit informer le propriétaire du logement, soit obtenir son autorisation écrite.

Logement privé

Les règles relatives à la *sous-location* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1496>) varient selon le type de logement concerné :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement vide

Le locataire qui veut mettre en sous-location son logement doit d'abord obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- Possibilité de sous-louer
- Montant du loyer pour la sous-location. Le montant du loyer au mètre carré de surface habitable demandé pour la sous-location ne peut pas dépasser celui demandé au locataire.

 **A noter** : il est recommandé d'envoyer la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗


(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-votre-bailleur-lautorisation-de-sous-louer-tout-ou-partie-de-votre-logement>)

Le locataire doit ensuite transmettre au sous-locataire :

- Autorisation écrite du propriétaire
- Copie du bail en cours

La durée de la sous-location ne peut pas dépasser celle du bail du locataire.

Si le bail du locataire prend fin, le sous-locataire n'a aucun droit vis-à-vis du propriétaire, ni aucun titre d'occupation pour le logement.

 **Attention** : sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Logement meublé

Bail signé après le 27 mars 2014

Le locataire qui veut mettre en sous-location son logement doit d'abord obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- Possibilité de sous-louer
- Montant du loyer pour la sous-location. Le montant du loyer au mètre carré de surface habitable demandé pour la sous-location ne peut pas dépasser celui demandé au locataire.

 **A noter** : il est recommandé d'envoyer la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-votre-bailleur-lautorisation-de-sous-louer-tout-ou-partie-de-votre-logement>)

Le locataire doit ensuite transmettre au sous-locataire :

- Autorisation écrite du propriétaire
- Copie du bail en cours

La durée de la sous-location ne peut pas dépasser celle du bail du locataire.

Si le bail du locataire prend fin, le sous-locataire n'a aucun droit vis-à-vis du propriétaire, ni aucun titre d'occupation pour le logement.

▲ Attention : sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Bail signé avant le 27 mars 2014

Le locataire peut sous-louer le logement, à la condition qu'aucune clause du bail n'interdise la sous-location.

Le locataire doit obtenir l'accord préalable du propriétaire pour la sous-location, si une clause du bail impose l'autorisation du propriétaire. Il doit le faire par lettre recommandée avec avis de réception.

Le prix du loyer de sous-location est libre.

La durée du bail de sous-location ne peut pas dépasser celle du bail du locataire.

Si le bail du locataire prend fin, le sous-locataire n'a pas de droit vis-à-vis du propriétaire, ni de titre d'occupation pour le logement.

Logement conventionné Anah

Le locataire d'un **logement conventionné Anah** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) peut le sous-louer à une personne adulte handicapée, à condition de signer avec elle un **contrat d'accueil familial** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15240>).

Au préalable, le locataire doit informer le propriétaire de son intention de sous-louer le logement. Il doit le faire par lettre recommandée avec avis de réception.

L'autorisation du propriétaire n'est pas nécessaire.

La durée du bail du sous-locataire ne doit pas dépasser la durée du bail du locataire.

Le montant du loyer demandé au sous-locataire ne peut pas dépasser celui demandé au locataire.

Logement dit "loi de 48"

Sous-location intégrale du logement

Le locataire d'un **logement dit "loi de 1948"** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>) peut le sous-louer en totalité, à la condition d'obtenir préalablement l'autorisation écrite du propriétaire. Le locataire doit demander l'autorisation par lettre recommandée avec avis de réception.

Le sous-locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux, même si le locataire quitte le logement.

Le montant du loyer de sous-location est égal au loyer demandé au locataire.

▲ Attention : sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Sous-location partielle du logement

Le locataire d'un **logement dit "loi de 1948"** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>) peut sous-louer une partie du logement, à condition de sous-louer :

- Soit 1 seule pièce, lorsque le logement en compte plus d'1
- Soit 2 pièces (à 1 ou 2 sous-locataires) lorsque le logement ne compte pas plus de 5 pièces, que le locataire vit seul et qu'il est âgé de plus de 65 ans

Il faut informer le propriétaire de la sous-location et du prix demandé au sous-locataire, dans un délai d'1 mois et par lettre recommandée avec avis de réception, sauf si le propriétaire a préalablement donné son autorisation.

La durée du bail est librement fixée entre le locataire et son sous-locataire, mais si la location prend fin, la sous-location cesse également.

Le sous-locataire doit payer un loyer proportionnel aux lieux loués, éventuellement majoré de 20 % au maximum.

▲ Attention : sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Logement social

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Sous-location du logement

La **sous-location** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1496>) intégrale d'un logement social est interdite.

Sous-louer son logement social malgré l'interdiction peut entraîner :

- la résiliation du bail du locataire et de celui du sous-locataire
- le versement d'une amende de 9 000

Sous-location d'une partie du logement

La **sous-location** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1496>) d'une partie d'un logement social est autorisée au profit d'une personne âgée de plus de 60 ans (ou d'une personne adulte handicapée) avec laquelle le locataire a conclu un **contrat d'accueil familial** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15240>).

Dans ce cas, le locataire doit informer l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de son intention de sous-louer son logement.

Informer votre bailleur que vous allez sous-louer une partie de votre logement HLM

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document

(<https://www.inc-conso.fr/content/locataire-hlm-vous-informez-votre-bailleur-que-vous-allez-sous-louer-une-partie-de-votre>)

La durée du bail de la sous-location est illimitée.

Le montant du loyer doit être proportionné à la partie du logement sous-loué.

Le locataire transmet au sous-locataire :

- Copie de l'autorisation écrite du bailleur
- Copie du bail en cours

Textes de loi et références

- Code civil : article 1717 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442766&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442766&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Logement meublé (bail signé avant le 27 mars 2014)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806569/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806569/)
Logement vide et meublé (bail meublé signé depuis le 27 mars 2014)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 78 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006463766/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006463766/)
Logement "loi de 48" (règles générales de la sous-location)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 39 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006463378/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006463378/)
Logement "loi de 48" (loyer de sous-location)
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3-5 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033939742/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033939742/)
Logement social (sous-location interdite, sauf exceptions)
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-8-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037670096/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037670096/)
Logement social (exceptions autorisant la sous-location)
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-8 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459230/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459230/)
Logement social (sanction)

Services en ligne et formulaires

- Informer votre bailleur que vous allez sous-louer une partie de votre logement HLM (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33770>)
Modèle de document
- Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17891>)
Modèle de document