

JE SOUS-LOUE MON APPART, JE RISQUE QUOI ?

Article paru dans Glamour Hotline
Argent

Suffisamment pour ne pas le faire, d'après notre expert. Par Marine BENOIT

SI ON NE DECLARE RIEN...

On risque de perdre son logement si le propriétaire l'apprend. La plupart du temps, il est stipulé dans le bail que la sous-location est interdite. Le propriétaire pourra donc rompre le bail. Et même réclamer des dommages et intérêts.

Avec le sous-locataire, il peut aussi y avoir des problèmes. D'abord, il peut manquer à ses engagements (non-paiement du loyer, dégradations...), mais il peut aussi faire du chantage à la dénonciation. Et s'il décide de s'installer plus longtemps dans l'appartement, engager des poursuites sera compliqué et l'expulsion impossible, en tout cas durant la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 15 mars).

L'assureur peut aussi être mêlé à l'affaire. Car bien sûr, il refusera de couvrir les potentiels dégâts causés par l'occupant. En revanche, si on lui cache la présence du sous-locataire pendant les faits, ça devient une fraude à l'assurance.

Pour couronner le tout, le fisc peut ajouter son grain de sel.

« Tout cela peut dégénérer sur le plan pénal, affirme **Maître Gérard Picovschi**. Vous pouvez être poursuivi pour fraude fiscale ».

SI ON JOUE LA TRANSPARENCE...

Les conditions de la sous-location sont librement négociées entre le propriétaire, le sous-locataire et nous-mêmes (le montant du loyer ne doit pas dépasser le loyer principal). Et cette fois, on est assuré de retrouver son appartement à son retour. Certes, en demandant l'autorisation au propriétaire, on prend le risque d'essuyer un refus, « mais si vous lui expliquez vos difficultés à payer le loyer pendant votre absence, il préférera sûrement accepter le sous-locataire plutôt que de retrouver un locataire principal », explique **Maître Picovschi**.

En cas de litige avec le sous-locataire, il sera beaucoup plus simple de le mettre en cause, les papiers signés attestant de sa présence dans votre logement.

Et l'assureur procèdera au dédommagement si la présence du sous-locataire a été signalée. « Mieux vaut jouer franc-jeu avec tout le monde, ça évitera des ennuis. »

Merci à **Maître Picovschi**, avocat au barreau de Paris (infos sur **Juriste-immobilier.com**).