



5.1 Tipus de contracte, clàusules específiques i fiances

És molt important tenir en compte que tant el que busca com el que ofereix compartir un habitatge té uns drets i unes obligacions. Si teniu qualsevol dubte jurídic podeu contactar amb les Oficines d'Assessorament jurídic.

Compartir pis significa conviure, raó per la qual us recomanem que faciliteu i demaneu acuradament les dades que permetin aconseguir l'afinitat i una bona convivència amb els futurs companys i companyes.

Vincular Mapa Jove **Categoria del Mapa Jove:** Oficines d'Assessorament Jurídic

Mapa Jove

-  [Secció "Oficines d'Assessorament Jurídic" del Mapa Jove](#) [1]

5.1.1 Models de contractes i acords

El sotsarrendament i el contracte de lloguer parcial son els grans desconeguts entre moltes de les persones que volen emancipar-se i no tenen mitjans per llogar un habitatge sencer. Llogar una part d' un habitatge es veu com una opció molt econòmica per a la gent que no pot fer front al lloguer sencer d' un habitatge.

Cal anar molt amb compte amb aquest tipus de contracte, ja que el desconeixement del sotsarrendament o el contracte de lloguer parcial provoca tota mena de situacions en les quals gairebé sempre els perjudicats són els més febles i acostumeu a ser els joves, si prèviament no esteu informats degudament.

És molt freqüent el fet de contractar el lloguer d' habitació o sotsarrendament de forma verbal amb el propietari o el llogater i establir-ne quines en seran les condicions; però cal anar amb compte, perquè moltes vegades el fet de no tenir res per escrit pot dificultar en gran mesura la nostra situació i crear una indefensió en els nostres drets i interessos.

Quan es formalitza el contracte de lloguer parcial o sotsarrendament, hem de tenir molt clar quin és l' espai concret de l' habitatge del qual podrem gaudir amb tota llibertat (dintre d' un ordre, és clar), quins seran els espais comuns que es compartiran amb l' arrendatari o d'altres persones que tenen també un lloguer parcial al mateix habitatge, i també establir quines seran les despeses que haureu d'assumir, entre d' altres.

També, és convenient, a banda de les clàusules jurídiques, que fiquem, més clàusules a mode de normativa de convivència, per tal de que quedin fixats, aspectes com l' utilització de les espais comuns, els torns de neteja o compres, els horaris d' entrada i sortida, l' entrada d' amics.... La redacció d' aquestes clàusules us ajudarà a definir la vostra convivència i us donarà tranquil·litat durant la compartició.

Aquí us adjuntem algunes informacions útils de cara a garantir els vostres drets i interessos mitjançant el contracte en les dues situacions a les que us facilita l' accés aquesta web. En el cas que no us trobeu en aquests casos us podeu adreçar a la nostra [assessoria jurídica](#) [2].

5.1.1.1 Contracte de lloguer parcial

Aquesta modalitat contractual s' adapta a joves que busquen llogar una habitació en un pis que és propietat d' un altre i que conviuran amb el propietari del pis.

Pot haver-hi un o diversos contractes de lloguer parcial simultanis en un mateix habitatge. El propietari de l' habitatge pot llogar parcialment lliurament, sempre que quedi molt clar quins són els espais propis i comuns de cadascun dels contractes de lloguer parcials.

És molt recomanable establir amb el propietari, sempre per escrit, quines seran les condicions, els drets i les obligacions a les quals haureu de fer front. Per aquest motiu, hem elaborat un model aproximat de contracte, on figuren tots els pactes i condicions que poden regir el lloguer parcial. Pretenem d'aquesta manera evitar sorpreses i possibles abusos per part del propietari o fins i tot del mateix arrendatari.

El lloguer parcial pot tenir una duració d'un any o una duració diferent (superior o inferior). En tot cas s'ha d'explicitar l' inici del contracte i la data de finalització. Has de tenir en compte que la legislació aplicable a aquest contracte es el Còdic Civil (articles 1542 a 1582), ja que la Llei d 'Arrendaments Urbans exclou els arrendaments parcials, Això vol dir que queda exclòs el dret de l'arrendatari a la pròrroga del contracte del article 9 de la LAU.

El fet que quedi exclòs de la pròrroga del contracte, el article 9 de la LAU, no vol dir que el contracte de lloguer parcial no sigui prorrogable; en aquest cas la pròrroga es regul pel Còdic Civil ; el l'anomenada TACITA RECONDUCCIÓ; si l' arrendador o arrendatari no preavisen amb 15 dies d'antelació a la data de finalització del contracte, aquest és prorrogarà per un termini equivalent a la periodicitat en que tenim pactat el pagament de la renda.

Així, si hem contractat el lloguer d'una habitació i paguem per mesos, el fet de no pre avisar amb 15 dies d'antelació a la data de fi de contracte suposarà una pròrroga d'un mes més d'aquest.

Si volem que la data de termini sigui definitiva, es aconsellable, expressar, que en aquesta data es tindrà per resolt el contracte sense cap possibilitat de pròrroga, ni de preavis.

5.1.1.2 El sotsarrendament

El sotsarrendament es preveu expressament a la Llei d'Arrendaments Urbans com una facultat que te el llogater per sotsarrendar una part de l'habitatge que ell mateix prèviament ha llogat en la seva totalitat sempre amb el consentiment previ per escrit del propietari. L'habitatge llogat només es pot sotsarrendar parcialment.

En el cas de sotsarrendar un habitatge, abans de signar el contracte assegureu-vos que el llogater té l'acord previ i explícit del propietari de l'habitatge per a sotsarrendar l'habitatge.

En els sotsarrendament intervenen tres figures:

- Primer el propietari del pis o "arrendador", que ha de donar el seu consentiment per escrit, per tal de permetre a l'arrendatari que llogui una part de l'habitatge llogat prèviament; Cal comprovar que el propietari esta assabentat del contracte de sotsarrendament i que dona el vist-i-plau. El contracte de sotsarrendament no serà vàlid si el propietari del pis no ha donat el seu consentiment.
- En segon lloc, la persona que lloga tot l' habitatge o "arrendatari".
- En tercer lloc, el sotsarrendatari, que és la persona que té dret a gaudir d' una part de l' habitatge llogat per l'arrendatari.

El dret del sotsarrendatari s'extingirà, en tot cas(sempre que no fixem un termini menor al contracte) , quan ho faci el dret de l'arrendatari que va sotsarrendar aquesta part de l' habitatge. El preu del sotsarrendament no podrà excedir, en cap cas, del que li correspongui a l' arrendatari pel total de l' arrendament de l'habitatge llogat si que podrà ser igual.

5.1.1.3 Contracte de lloguer amb més d'un arrendatari

A més del contracte de lloguer parcial i del sotsarrendament, també sovint trobem, que diverses persones s'ajunten i lloguen un pis sencer; en aquest cas ens trobarem amb un contracte de lloguer on figuren diversos arrendataris. Aquest contracte seria un contracte sotmès a la Llei d'Arrendaments Urbans, amb la peculiaritat de què sent diversos arrendataris, s'haurà d'analitzar la redacció del contracte per interpretar com és la relació dels arrendataris envers la propietat, ja que en bona mesura això marcarà les obligacions de cada arrendatari.

Serà important a l'hora de redactar el contracte, com s'expressi quina és la relació entre les persones que lloguen; si en el contracte s'expressa literalment que els arrendataris, són ARRENDATARIS SOLIDARIS, cadascú, respondrà individualment davant el propietari del 100% de les obligacions del contracte, és a dir, en aquest cas el propietari pot reclamar el total de la renda, per exemple, a qualsevol dels llogaters. Si al contrari, el contracte

no diu res, s'entén que la relació entre arrendataris, així, si són tres, cadascun respon per 1/3 de les obligacions envers el propietari.

5.1.2 Models de contracte

5.1.2.1 Contracte de lloguer parcial

En.....(la ciutat del contracte)....., a.....(data de celebració) .

REUNITS

D'una part el/la Sr./Sra.....(dades del Propietari) amb DNI..... i domicili situat.....

I d'una altra el/la Sr./Sra.....(dades de l'Arrendatari) amb DNI.....,i domicili situat.....

AMBDUES PARTS, tenen suficient capacitat legal per dur a terme aquest contracte, intervenint en nom i dret propi, sent responsables de la veracitat de les seves manifestacions. De mutu acord,

EXPOSEN

1.- Que el/la Sr./Sra....., en endavant Arrendador, és propietari de l'habitatge al principi indicat, en virtut d'escriptura de compravenda de data formalitzada davant el Notari.....

2.- Que l'habitatge object del present contracte consta de les següents característiques i dependències..... S'acompanya com ANNEX N° 3, inventari del mobiliari existent en l'habitatge subarrendat.

3.- Que interessant a el/la Sr./Sra....., en endavant l'arrendatari, el lloguer parcial d'aquest immoble que es destina a satisfer la necessitat d'habitatge temporal per motius....., duen a terme el present CONTRACTE DE LLOGUER PARCIAL, sobre la base de les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- El present contracte s'atorga conforme a l'establert en el Codi Civil i es regirà pel que es disposa en la mateix i pels pactes en el present document.

SEGONA.- Que l'objecte del present contracte es concreta, a les següents habitacions descrites en l'exponent tercer, completades amb el mobiliari que apareix reflectit en l'inventari que s'adjunta com ANNEX N° 3.....

QUARTA.- Independentment del dret d'arrendament sobre les dependències descrites, podrà també fer ús de el.....(bany, cuina, saló, menjador, etc), baixos les següents condicions:.....(les que estipulin les parts).

CINQUENA.- L'arrendament es fa per.....(termini convingut) amb efectes de el.....(data de l'ocupació).

SEXTA.- La renda fixada és de euros (a pagar en terminis mensuals de..... euros per endavant en els sets primers dies de cada mes. El pagament es farà mitjançant ingrés en el compte de la subarrendadora nombre.....

SETENA.- A la signatura del present contracte es fa lliurament en metàl·lic de euros, en concepte de fiança.

NOVENA.- Les parts se sotmeten per imperatiu de llei als Jutjats i Tribunals de (lloc en què radica l'habitatge subarrendat).

I de plena conformitat ho signen per duplicat i a un sol efecte en el lloc i data al principi indicades.

Arrendador Arrendatari

5.1.2.2 Model de contracte de sotsarrendament

A.....(la ciutat del contracte)....., a.....(data de celebració).

REUNITS

D'una part el/la Sr./Sra.....(dades del Propietari) amb DNI....., idomicili a

I d'un altre el/la Sr./Sra.....(dades de l'Arrendatari) amb DNI....., i domicili a

AMB DUES PARTS, tenen capacitat legal suficient per a portar a terme aquest contracte, intervenint en nom i dret propi, sent responsables de la veracitat de les seves manifestacions. De mutu acord,

EXPOSEN

1.- Que el Sr./Sra....., d'ara en endavant sotsarrendador, és arrendatari de l'habitatge indicat al principi en virtut del contracte d'arrendament de data, celebrat amb el Sr./Sra....., la còpia del qual s'adjunta al present contracte com ANNEX núm. 1.

2.- Que el sotsarrendatari ha estat autoritzat expressament i per escrit per a la celebració d'aquests sotsarrendament parcial, del qual se'n aporta document acreditatiu a l'annex núm. 2 i té facultats legals per a la seva celebració.

3.- Que l'habitatge objecte del present sotsarrendament consta de les següents característiques i dependències..... S'acompanya com ANNEX núm. 3, inventari del mobiliari existent de l'habitatge sotsarrendat.

4.- Que interessa al Sr./Sra....., d'ara en endavant sotsarrendatari, el lloguer parcial de l'esmentat immoble que es destina a satisfer necessitat d'habitatge de temporada per motius...../habitatge permanent, per la qual cosa porten a terme el present CONTRACTE DE SOTSARRENDAMENT PARCIAL D'HABITATGE, en base a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- El present contracte s'atorga segons allò establert a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i es regirà pel disposat a la mateixa i pel pactat en aquest document.

SEGONA.- Aquest contracte de sotsarrendament parcial quedarà supeditat al contracte d'arrendament del que porta causa, per la qual cosa l'extenció d'aquell portarà implícita la d'aquest.

TERCERA.- Que el contracte de sotsarrendament es concreta en les següents habitacions descrites a l'exposició tercera, completades amb el mobiliari que apareix reflectit a l'inventari que s'adjunta com ANNEX núm. 3

QUARTA.- Independentment del dret de sotsarrendament sobre les dependències descrites, podrà també fer ús del (bany, cuina, saló, menjador, etc) sota les següents condicions..... (les que estipulin les parts).

CINQUENA.- El sotsarrendament es fa per (termini convingut) amb efectes del (data d'ocupació).

SISENA.- La renda fixada de euros (d'acord amb el que es disposa al darrer incís de l'article 8.2 de la LAU, el preu del sotsarrendament no podrà excedir en cap cas del que correspongui a l'arrendament) a pagar en terminis mensuals de euros per avançat els set primers dies de cada mes. El pagament

es farà mitjançant ingrés al compte del sotsarrendador número..... La renda tindrà la revisió anual de l'IPC. Aquesta renda inclou.....

SETENA.- Es convé per les parts que la referida renda serà revisada automàticament i de forma proporcional als augments que tingui la renda abonada pel sotsarrendador.

VUITENA.- A la signatura del present contracte es fa lliurament en metàl•lic de euros, en concepte de fiança.

NOVENA.- Les parts es someten per imperatiu legal als Jutjats i Tribunals de (lloc en què radica l'habitatge sotsarrendat).

I de plena conformitat, el signen per duplicat i per aquest únic efecte en el lloc i data indicades al començament.

Sotsarrendador Sotsarrendatari

Links:

[1] <http://barcelonesjove.net/mapajove/2717/Oficines d'Assessorament Jurídic>

[2] <http://www.barcelonesjove.net/cirej/assessoria-dhabitatge>