



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 dels 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](#) [1].

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 preavís.

5.1.1.2 El sotsarrendament

El sotsarrendament es preveu expressament a la Llei d'Arrendaments Urbans com una facultat que té 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 està 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.

Links:

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