Image not found or type unknown

LES RISQUES AVERES PAR UNE SOUS-LOCATION NON AUTORISEE

publié le **21/06/2010**, vu **47998 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

L'article 1709 du code civil définit le bail comme un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps en contrepartie d'un prix . Le bail d'habitation est soumis à un régime spécifique issu de la loi "Mermaz" n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 du 6 juillet 1989 modifiée en partie par la Loi SRU du 13 décembre 2000 Le bail est un contrat écrit. L'Article 8 prévoit que: "Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location." Quel est le sens de cette interdiction et quelles en sont les conséquences ?

L'article **1709** du code civil définit le bail comme "*un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps en contrepartie d'un prix."*

Le bail d'habitation est soumis à un régime spécifique issu de la loi "Mermaz" n**° 89-462 du 6 juillet 1989,** tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 du 6 juillet 1989 modifiée en partie par la Loi SRU du 13 décembre 2000 .

Le bail est un contrat écrit.

L'Article 8 de la loi précitée prévoit que: "*Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.*
En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.
Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location."

L'article **L. 145-31** du Code de commerce repris dans le code des baux, pose le principe d' interdiction de la sous-location : *« Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute-sous-location totale ou partielle est interdite ».*

A cet effet, le bail comportera le plus souvent une clause qui prohibe le recours à la sous-location.

Quel est le sens de cette interdiction et quelles en sont les conséquences ?

I- Sens de l'interdiction de sous-louer

A) La sous location n'entraîne pas le changement du locataire principal.

1°- définition

Dans la sous-location le locataire principal conclut ici un second bail sur la totalité ou une partie des locaux qu'il occupe et dont il va concéder une jouissance à un sous-locataire.Il y a donc deux liens juridiques ici:

- une relation contractuelle entre un bailleur et un preneur,
- une seconde relation juridique entre le preneur et un sous-locataire.

2°- distinction entre sous-location et notions voisines

--Elle ne doit pas se confondre avec la colocation, laquelle, vise une relation contractuelle conclue par la biais d'un unique contrat de location entre un propriétaire et plusieurs locataire.

-- Elle ne doit pas se confonde avec une cession de bail, laquelle, porte changement de locataire.

-- elle n'interdit pas d'héberger ponctuellement des proches et ce même si les occupants payent une partie des frais avec le locataire (électricité, gaz, téléphone, charges locatives…).voir II-C)

B) L'interdiction légalement justifiée

1°- dans l'optique protectrice du locataire

L'article 8 de la Loi du 6 juillet 1989 précitée porte cette interdiction dans le but de favoriser l'accès au logement locatif aux familles, tout en préservant les locataires.
Une sous-location, sera considérée comme allant à l'encontre de l'optique de la loi, puisque par définition un locataire qui sous- loue ne rentre plus dans le besoin d'une protection.

2°- dans une optique similaire visée en matière de bail commercial

Au regard du statut protecteur des baux commerciaux, (durée, plafonnement du loyer, renouvellement, indemnité d'éviction etc...)

Article **L 145-31** du code de commerce

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56.
Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Article **L 145-32** du code de commerce

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31.

2°- L'exception portée dans l'autorisation écrite donnée par le bailleur

La loi indique que l'autorisation du bailleur devra être écrite.

Le locataire devra formuler sa demande par RAR, pour faire connaître les raisons de la sous-location souhaitée, son point de départ et le montant du loyer.Le propriétaire.
L'accord devra porter sur le point de départ du contrat, la durée et le montant de loyer qui ne pourra être supérieur au montant du loyer principal payé par le locataire .

Les parties envisageront aussi les modalités de paiement (période et conditions) et leurs obligations réciproques (ex formes, délais).

A défaut le propriétaire pourrait en demander la différence.

Si le bailleur refuse la sous-location, il notifiera son refus dans les quinze jours de la réception de la lettre , étant précisé quesi le locataire passe outre ce refus, le bailleur pourra le congédier sans motif.

II- Conséquences d'une sous-location interdite : La résiliation du bail et l'expulsion du locataire

A) Les facultés ouvertes au propriétaire en cas de sous-location refusée

Toute sous-location intervenue sans l'accord, ou au mépris du refus du propriétaire. reste dangereuse.

1°-Pour le sous-locataire

Celui-ci n'est lié par aucun contrat et peut partir quand il veut puisque considéré comme occupant sans droit ni titre.Il ne pourra bénéficier des avantages issus de la loi du 6 juillet 1989 (ex droit de racheter le logement en cas de vente, quittances,) ou d'aides au logement (ex APL).
S'il a été maintenu dans les lieux, à l' insu d'un propriétaire, avec lequel il n'a aucun lien juridique, il ne pourra se maintenir dans les lieux.Il pourra se faire expulser à tout moment...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2°-Pour le locataire en titre

Il prend le risque de perdre son logement : le contrat du locataire interdit presque toujours la sous-location sous peine de résiliation.

En effet, le propriétaire pourra mettre en oeuvre une procédure d'expulsion du sous-locataire ou/et demander la résiliation du bail.
Le cas échéant à l'échéance du bail, il pourra agir aussi en donnant congé au locataire , étant précisé que le locataire perd son droit au renouvellement du bail.

Tout cela suppose que le propriétaire a fait consater l'infraction par voie d'huissier et a adressé une sommation de respecter les clauses du bail.

Il n'a aucun moyen de poursuivre en recouvrement ou en expulsion le sous-locataire.De la même façon en cas de responsabilité de son sous-locataire.

B) Les effets du contrat autorisé

Le sous-locataire sera tenu de respecter les obligations du locataire principal ,lequel restera responsable solidairement des agissements fautifs y compris des manquemennts de son sous-locataire. (troubles de voisinage, tapage nocturne...)

Il aura ainsi intérêt à souscrire une assurance personnelle au titre des risques locatifs, et une assurance *"recours complémentaires"*

Rappelons que le sous-locataire n'a aucun lien juridique avec le bailleur.

En outre, bien qu'un lien juridique entre le bailleur et le sous locataire ne peut exister, il faut relever l'exception significative permise en cas de lacune de paiement du locataire principal, qui permet au propriétaire, par le biais de l'action directe de percevoir les "sous loyers" directement à l'encontre du sous-locataire.

C) Les moyens de défense liés aux circonstances

Le propriétaire ne peut interdire le locataire d'héberger à titre gratuit les personnes de son entourage.

De ce fait, les membres proches de la famille du locataire, tels que ses enfants, ne sont pas concernés par l'interdiction faite à des tierces personnes.

La défense s'engoufrera dans cette brêche souvent, ou plaidera aux amis de passage....

3° civ. 5 mai 1993 consacre le « *droit d'heberger la personne de son choix »*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

3° civ. 6 mars 1996, l'article **8-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des Libertés fondamentales** prévoit que « t*oute personne a le droit au respect de sa vie privée et de sa correspondance"* C'est au visa de ce texte qu' une clause portée dans un bail de l'Opac de Paris stipulant que « les locaux ne pouvaient être occupés que par le locataire et ses enfants » a été jugée comme violant l'article 8-1 précité.

Mais attention, prêter son logement à un membre proche de la famille locataire suite à une mutation professionnelle, pourrait être considéré comme un manquement à l'obligation d'occuper personnellement les lieux ...

La sous location non autorisée représente une prise de danger non calculée pour le locataire , qu'il vaudrait mieux éviter.

Aux risques classiques de résiliation, expulsion s'ajoutent des aléas d'assurances pour toute sous-location non déclarée, puisqu'en cas d'accident, le locataire ne pourra pas obtenir réparation de son sous-locataire.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location. de la même façon si, en cas de sous-location partielle, les lieux, objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible, y compris dans la commune intention des parties.

Demeurant à votre disposition.

Maître HADDAD Sabine
Avocat à la Cour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés