



L'Interdiction de Principe de la sous-location et de la cession de bail

publié le 12/03/2015, vu 22012 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

En l'absence d'une clause permettant la sous-location, le locataire ne pourra sous-louer le logement.

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe de l'interdiction de la sous location par le locataire : « *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.* »

Ainsi, en l'absence d'une clause concernant la sous-location le locataire ne pourra sous-louer le logement.

Toutefois, bien que l'interdiction soit de principe ; en pratique il est courant d'être confronté à des clauses interdisant la sous-location dans les contrats de bail.

Malheureusement, ces clauses sont souvent mal rédigées et se retournent contre le bailleur qui tentait de se protéger contre une utilisation non souhaitée du logement par le locataire.

Ainsi, des clauses telles que « *le preneur ne pourra céder le présent bail sans l'accord du bailleur* » ou « *la cession du bail est interdite sans le consentement exprès du bailleur.* » ont pour conséquences de laisser au juge l'appréciation du refus par le bailleur de la sous-location et éventuellement de sanctionner le bailleur pour son refus jugé abusif.

Aussi, si le bailleur souhaite interdire la sous-location sans être inquiété par la suite, il lui suffira de reprendre au plus près la formule de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 : « *le locataire ne peut ni céder le contrat, ni sous louer le logement.* »

L'interdiction faite au locataire prohibe la cession gratuite ou onéreuse des droits sur le logement loué, il n'est cependant pas interdit de prêter temporairement ou d'héberger des tiers dans les lieux en question.

Ainsi, la cour d'appel de Paris par un arrêt en date du 12 septembre 2002 a jugé qu'il n'y avait pas de cession du bail lorsque le locataire mettait à disposition d'un tiers le logement mais qu'il continuait à payer lui-même les charges et le loyer.

A l'inverse, la cour d'appel de Paris par un arrêt rendu le 18 mars 1994, a considéré qu'il y avait cession du bail lorsque le locataire faisait habiter les lieux par son frère et lui faisait régler les loyers.

En cas de litige, le juge apprécie l'ensemble des circonstances de faits pour déterminer si l'hébergement ou le prêt du logement sont sincères ou non.

Si le prêt du logement ou l'hébergement de tiers par le locataire est qualifié de sous-location

interdite alors le locataire encourt des sanctions.

Les sanctions sont laissées à l'appréciation souveraine du juge, qui tiendra compte de l'ensemble des faits relatifs au litige.

Par exemple, la cour d'appel a déjà prononcé la résiliation du bail suite à une cession de bail interdite par le contrat (arrêt de la cour d'appel de Paris du 18 mars 1994). De même, la cession non autorisée peut être sanctionnée par un congé pour motif sérieux et légitime.

Toutefois, la résiliation n'est pas automatiquement acquise en cas de cession de bail ou de sous-location interdite.

Ainsi, la cour d'appel de Paris par un arrêt en date du 25 avril 1994, a débouté le bailleur de sa demande de résiliation du bail.

En l'espèce le bailleur avait connaissance et avait accepté dès le départ le prêt du logement par le locataire à des amis pendant de longues périodes.

Aussi, il est conseillé au bailleur de ne pas laisser perdurer une situation de fait similaire au cas d'espèce cité, au risque de ne pouvoir demander la résiliation du bail.

Toutefois, il ne sera pas possible pour le bailleur d'insérer une clause résolutoire de plein droit pour la violation de l'interdiction de céder le bail.

En effet, l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que doit être réputée non écrite la clause qui : *« prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. »*

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com