

Image not found or type unknown



# DROIT IMMOBILIER - DE LA CESSION DU BAIL SANS ACCORD DU BAILLEUR

publié le **07/07/2012**, vu **1867 fois**, Auteur : [jean louis flaubert lobe](#)

**LE PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON PEUT-IL S'OPPOSER A CE QUE LE LOCATAIRE SOUS-LOUE OU CÈDE LE LOCAL A UN AUTRE SANS SON ACCORD? Les propriétaires s'en plaignent depuis toujours et ne comprennent pas qu'un contrat verbal ou écrit en vertu duquel une personne habite la maison d'une autre puisse être cédée par ce dernier à une autre qui n'est pas partie au contrat. En d'autres termes, comment comprendre que je loue ma maison à X et que je vienne au terme fixé pour l'encaissement du loyer en trouver une autre Y. Si leurs plaintes semblent, dans l'apparence et pour ce qui relève de la morale, fondées, la question que nous disciples de THÉMIS, nous nous posons peut se poser comme suit: EXISTE T-IL EN DROIT IVOIRIEN UN TEXTE DE LOI QUI INTERDIT LA SOUS-LOCATION OU LA CESSION D'UNE MAISON A USAGE D'HABITATION DONNÉE EN LOCATION?**

Avant de répondre à cette question, qu'est ce que la sous location? Qu'est ce que la cession?

LA SOUS-LOCATION peut se définir comme étant le fait pour un locataire de donner en location une partie du local qu'il loue à une autre personne. Ainsi, si je loue une villa et que je donne l'une des dépendances ou des chambres à une autre personne qui me paye un loyer à la fin du mois, on dira que j'ai donné en sous location la maison que je loue.

LA CESSION DE LOCATION est le fait pour le locataire de remettre TOUT le local qu'il occupe à son départ des lieux à une autre personne qui en devient le nouveau locataire.

EN CE QUI CONCERNE LA LÉGALITÉ DE LA SOUS-LOCATION OU DE LA CESSION DE LOCATION, RETENONS CECI:

L'ARTICLE 1717 DU CODE CIVIL DISPOSE:

"LE PRENEUR A LE DROIT DE SOUS-LOUER, ET MÊME DE CÉDER SON BAIL A UNE AUTRE, SI CETTE FACULTÉ NE LUI A PAS ÉTÉ INTERDITE. ELLE PEUT ÊTRE INTERDITE POUR LE TOUT OU PARTIE CETTE CLAUSE EST TOUJOURS DE RIGUEUR"

QUE FAUT -IL ENTENDRE PAR CETTE DISPOSITION?

De par cette disposition, l'on doit comprendre que le locataire a le droit de sous -louer ou de céder le local qui lui a été donné en location sans réquérir au préalable l'autorisation du propriétaire. C'est donc à tort que les propriétaires se plaignent de la sous-location ou de la cession de leurs locaux par les locataires puisque rien ne fonde en principe leur grief.

La seule exception et le cas pour lequel l'avis du propriétaire est nécessaire avant toute sous-location ou cession de location est le cas d'existence d'un contrat écrit dans les clauses duquel l'on trouve l'interdiction de sous-location ou de cession.

En clair tant qu'il n'existe pas un article d'un contrat écrit qui l'interdit, le locataire a le droit de sous-louer ou de céder votre maison donnée en location.

A BON ENTENDEUR, NEMO CENSETUR IGNORARE LEGEM, NEMO AUDITUR QUIAM PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS.

Merci de nous avoir lu,  
Question à [lobejeanlouis@yahoo.fr](mailto:lobejeanlouis@yahoo.fr)