



LES CONSEQUENCES D'UNE SOUS-LOCATION INTERDITE

publié le **24/10/2012**, vu **2893 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Une sous-location interdite, peut engendrer des conséquences graves pour le sous-locataire et le locataire lui même:Analyse

I- 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.

A)-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...

B) -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 constater 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.

II 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 manquements 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 d'engouffrera dans cette brèche souvent, ou plaidera aux amis de passage....

3^{eme} Civ, 5 mai 1993 consacre le « *droit d'heberger la personne de son choix* »L

L'article **8-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des Libertés fondamentales** prévoit que

« *toute personne a le droit au respect de sa vie privée et de sa correspondance* »

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 entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris