



INTERDICTION DE SOUS-LOCATION : QUEL EN EST LE SENS ?

publié le 31/01/2013, vu 4627 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Quel est le sens de l'interdiction de sous location ?

I-La sous location ne décharge par le locataire principal...

A) Définition

Dans la sous-location le locataire principal conclut 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 deux liens juridiques .

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

B) La 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...*)

II- Pourquoi cette interdiction est posée dans la loi ?

A) Parce qu'il convient de protéger le locataire du bail d'habitation

L'article 8 de la Loi du 6 juillet 1989 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.

"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."

B) Parce qu'il convient de protéger le locataire du bail commercial

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

L'article **L 145-31** du code de commerce dispose:

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 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.

L'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.

C) 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 que si le locataire passe outre ce refus, le bailleur pourra le congédier sans motif.

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

Sabine HADDAD

Avocat au barreau de Paris