



Conditions d'une sous-location légale

publié le **03/06/2014**, vu **36436 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans un arrêt du 13 février 2014 du tribunal d'instance du IXème arrondissement de Paris, un locataire fût condamné à payer une amende d'un montant de 2000€ à son propriétaire pour avoir sous-loué illégalement son logement.

Nous pouvons quotidiennement observer les publicités dans le métropolitain vantant les mérites de sites internet proposant des locations d'appartements entre particuliers. Pourtant, le droit de louer et de sous-louer sont encadrés par la loi, et la violation de cette réglementation peut entraîner la condamnation de celui qui entend tirer profit d'une location temporaire et onéreuse pour s'enrichir.

Dans un arrêt du 13 février 2014 du tribunal d'instance du IXème arrondissement de Paris, un locataire fût condamné à payer une amende d'un montant de 2000€ à son propriétaire pour avoir sous-loué illégalement son logement.

Ainsi, pour éviter ce type de condamnation, il convient de rappeler les règles générales régissant la sous-location, notamment les conditions qui régissent une sous-location légale.

? Les conditions d'une sous-location légale

Le contrat de sous-location est un contrat qui ajoute un nouveau rapport locatif à un rapport locatif existant. En effet, le contrat de sous-location implique l'existence d'un contrat de bail initial ou principal. Le contrat de sous-location est le contrat par lequel un preneur à bail va à son tour promettre la jouissance des lieux à un tiers en contrepartie du paiement d'un loyer.

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 régit la possibilité d'un contrat de sous-bail. Cet article pose un principe d'interdiction de la sous-location (I), mais l'atténue en prévoyant la possibilité de sous-louer sous certaines conditions (II).

// Le principe d'interdiction de la sous-location posé par la loi

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 pose un principe d'interdiction de la sous-location. Alors que l'article 1717 du Code civil dispose "le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite", la loi du 6 juillet 1989, en son article 8 renverse le principe et dispose 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".

Si le contrat de bail ne dispose pas expressément de la possibilité de sous-louer, et si le propriétaire reste silencieux sur ce point, il est fait interdiction au locataire de sous-louer son logement. Cette règle est d'ordre public et s'applique donc de plein droit.

? **L'objet de l'interdiction**

Cette interdiction signifie que le locataire n'a pas le droit de substituer un tiers dans ses droits.

La loi interdit toute la sous-location d'un "logement". Ce terme est à prendre au sens large, il concerne tous les locaux dont la location est soumise à la loi de 1989, c'est-à-dire les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi que les garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Ne sont donc pas concernées les sous-location des résidences secondaires.

? **La portée de l'interdiction**

Cette interdiction concerne aussi bien la sous-location partielle que la sous-location totale.

ß **Sous-location et prêt**

La sous-location doit être distinguée du prêt du local possible et de l'hébergement d'un tiers ainsi que de la communauté de vie. En effet, alors que la sous-location est interdite, le prêt et l'hébergement d'un tiers sont autorisés (sauf dispositions contraires dans le bail).

L'obligation d'occupation personnelle et effective du logement n'interdit pas au locataire de prêter temporairement son bien à un proche (parent, ami, tiers pour des raisons personnelles ou professionnelles). En effet, la loi n'impose pas une occupation permanente des lieux (CA Versailles 29 septembre 2009). Le prêt peut également être consenti pour une longue durée (CA Montpellier, 2e ch. A, 11 décembre 2001).

Dans le cas où le locataire n'occuperait plus les lieux et les abandonnerait à un tiers, le juge sera tenté de prononcer la résiliation du bail et de requalifier l'opération en une cession de bail. Il a été jugé que que l'hébergement prolongé pendant plusieurs années d'un tiers au bail, alors que le preneur n'occupe plus personnellement le logement, est assimilable à une cession de bail ou à une sous-location interdite par la loi (CA Paris, 6e ch. B, 18 mars 1994 : JurisData n° 1994-022342).

ß **Hébergement gratuit**

L'absence de contrepartie financière ou en nature à l'hébergement est le critère de distinction entre prêt et sous location. Si l'hébergement n'est pas gratuit, il s'agit d'une sous-location interdite par l'article 8. Il faut rapporter la preuve du caractère onéreux de l'hébergement. Seuls les contrats ayant pour objet une sous-location, mettant à la charge du tiers une contrepartie en nature ou en argent, sont susceptibles de tomber sous l'interdiction de la loi de 1989 (Cour de cassation, 3ème civile, 11 mai 1993). De plus, le seul fait pour le tiers de payer le loyer en lieu et place du locataire ne suffit pas à caractériser une sous-location (CA Paris, 6e ch. B, 5 févr. 1988 : D. 1988, inf. rap. p. 59).

ß **La valeur des clauses interdisant le prêt ou l'hébergement**

Le prêt du logement par le locataire est autorisé par la loi, sous réserve de stipulation conventionnelle contraire. En effet, le bailleur peut interdire au locataire de prêter du le logement. La Cour de cassation a admis la licéité de telles clauses (Cour de cassation, 3ème civile, 10 mars 2010). La violation d'une telle interdiction est susceptible de conduire à la résiliation du contrat.

Alors que les parties au contrat de bail peuvent stipuler que le prêt du logement est interdit, elles ne peuvent stipuler l'interdiction pour le locataire d'héberger ses proches, ses parents ou tiers de son choix (Cour de cassation, 3ème civile, 6 mars 1996). Toute clause qui stipulerait une telle interdiction est réputée non-écrite (article 4 (n) de la loi du 6

juillet 1989).

Il existe cependant des dérogations conventionnelles à cette interdiction de principe.

II/ Les dérogations conventionnelles

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose 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.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

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".

? Les conditions de la sous-location

1/ Un accord du bailleur

L'accord doit revêtir la forme d'un écrit

L'accord peut être donné dans un écrit séparé ou dans le contrat de bail lui-même.

L'accord doit porter sur le principe de la sous-location et le prix du loyer

L'accord qui ne porterait pas le prix du sous-loyer est sanctionné par l'inopposabilité de la sous-location au bailleur. La sous-location constituerait alors une faute commise par le locataire qui engage sa responsabilité (sauf si le locataire rapporte la preuve d'un accord implicite, CA Paris, 6e ch. C, 9 octobre 2001 : JurisData n° 2001-154388, prononçant la résiliation du bail et du sous-bail dont le prix n'avait pas été communiqué au bailleur).

L'accord du bailleur sur le prix s'étend à l'accord sur une modification du prix du loyer (sauf acceptation antérieure d'une clause de variation du loyer).

> Attention, l'autorisation est donnée par le bailleur, et non par le propriétaire des lieux.

2/ L'information du sous-locataire

L'article 8 de la loi de 1989 a été modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (N° 2014-366). Il dispose désormais que toute sous-location est conditionnée par la transmission par le locataire au sous-locataire de l'autorisation écrite du bailleur ainsi que de la copie du bail en cours. Cette information permet sous-locataire de vérifier la régularité de sa situation.

3/ Le plafonnement du loyer du sous-locataire

Le montant du loyer du sous-locataire est plafonné. Ce loyer ne peut pas excéder le loyer du locataire lui-même. Le bailleur ne peut revaloriser le montant d'un loyer de sous-location.

La loi de 1989 pose le principe selon lequel le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Cette limite légale du prix vise à éviter une quelconque spéculation et à empêcher le locataire de réaliser un profit ou un bénéfice. Elle vise également à éviter les fraudes, notamment celle qui

consiste à établir un locataire fictif et à faire supporter un prix supérieur au sous-locataire.

Il s'agit donc de déterminer précisément le prix du mètre carré du local sous-loué et de le comparer au prix du mètre carré du local loué à titre principal.

Pour éviter que le prix du bien sous-loué ne dépasse le prix du local principal, il faut :
soit reproduire la clause de révision stipulée dans le bail principal
soit stipuler que la révision du prix du loyer du bail principal n'entraîne pas une hausse supérieure pour le loyer perçu en vertu de la sous-location.

4/ La signature du sous-bail

Si les conditions légales sont respectées, la sous-location conduit à la signature d'un contrat de bail entre le locataire et le sous-locataire, sans que le propriétaire ne soit tenu d'y participer dès lors qu'il en a été dûment informé.

Pour mieux comprendre les enjeux et les conséquences d'un tel contrat de sous-location : voir l'article relatifs au régime du contrat de sous-location et aux sanctions d'une violation des règles en la matière.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67