



Les effets de la cession et de la sous-location

publié le **27/04/2015**, vu **6025 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les loyers des locaux et le droit au maintien dans les lieux des occupants constituent les effets principaux des opérations de cession ou de sous-location.

Les loyers des locaux et le droit au maintien dans les lieux des occupants constituent les effets principaux des opérations de cession ou de sous-location.

I. LOYER DES LOCAUX.

A. LE LOYER DES LOCAUX EN CAS DE CESSION DE BAIL.

Le contrat de cession de bail doit être assimilé à la **cession de créance de droit commun**. Il présente les mêmes conséquences juridiques. (Cass. 3e civ., 18 juill. 1979)

Par conséquent, **l'exécution des obligations nées du bail et le paiement des loyers incombent toujours au locataire principal**. (Cass. 3e civ., 17 juill. 1968; Cass. 3e civ., 19 mai 1972).

Ce principe peut ne pas s'appliquer dans le cas où le bailleur aurait consenti une novation et accepté comme seul débiteur, le cessionnaire. La preuve de la novation doit être apporté par écrit, de façon non équivoque. (Cass. soc., 4 févr. 1965).

B. LE LOYER DES LOCAUX EN CAS DE SOUS-LOCATION.

La loi de 1948 détermine précisément les effets de la sous-location sur le loyer des locaux. Le texte opère une nette distinction entre le **loyer de la sous-location** et le **loyer de la location principale**.

° **Le loyer de la sous-location.**

La détermination du loyer.

En cas de sous-location totale, l'article 39 de la loi de 1948 indique qu'il ne peut être demandé au sous-locataire un loyer supérieur à celui payé par le locataire principal dans le cas d'un local nu.

Le loyer et les prestations payées par le sous locataire doivent donc être identiques. Le locataire principal ne peut retirer aucun bénéfice de la sous location totale d'un local nu.

L'article 64 de la loi vient sanctionner tout dépassement du loyer autorisé d'une amende de 7,5 à 150 euros, sans préjudice des dommages-intérêts.

En cas de sous-location partielle, l'article 39 précise que **la fixation du loyer devra tenir compte de l'importance des locaux sous-loués**. Le loyer doit être calculé au prorata de la surface occupée.

Le principe est donc le même que pour une sous location totale, en tenant compte des proportions.

Cependant, il est nécessaire de noter que le loyer peut subir une majoration allant jusque 20%. Cette majoration est justifiée par les désagréments que la sous-location partielle pourrait entraîner pour le locataire principal du fait de la cohabitation.

Les dispositions de l'article 39 ne concerne pas les sous-locations partielles à usages d'habitation de locaux à usage commercial. En effet, pour ces locaux, le locataire principal doit appliquer le prix résultant de la surface corrigée et non celui qui résulte d'une part proportionnelle du loyer commercial fixé sur de toutes autres bases (Cass. 3e civ., 16 déc. 1970).

- La notification du loyer.

L'article 78 de la loi dispose que **le locataire a l'obligation de notifier la sous-location au bailleur dans de délai d'un mois par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

Il doit alors précisé le prix demandé au sous-locataire.

Si le locataire principal ne se soumet pas à cette obligation, il reste la déchéance du droit au maintien dans les lieux. (Cass. 3e civ., 19 juill. 1995).

Dans ce cas, le bail est résilié de plein droit sans que le bailleur ait à délivrer au préalable un congé (CA Paris, 6e ch., sect. C, 4 juill. 1994).

Les raisons de cette exigence résident dans la vérification de la régularité de la sous location par rapport à son existence, son prix mais aussi à son étendue .(CA Paris, 6e ch., 26 mars 1965).

Lorsque le bailleur a expressément donné son accord, la notification n'est pas exigée.

Si plusieurs sous-locations se succèdent, un changement dans la personne du sous-locataire oblige le locataire principal à réitérer sa notification. (CA Paris, 13 févr. 1975).

Dans la mesure où le bailleur a connu la sous-location et perdu les majorations légales du loyer, il ne peut plus se prévaloir du défaut de notification. (Cass. soc., 20 juin 1962).

Par ailleurs, le droit du bailleur de se prévaloir d'une notification irrégulière, pour contester le droit au maintien dans les lieux du locataire principal, ne saurait être entravé par son silence ou son inaction (Cass. soc., 27 janv. 1966)

Il reste cependant que le juge conserve un pouvoir d'appréciation de la gravité du manquement du locataire principal à l'obligation de notification (Cf. CA Paris, 21 sept. 1977)

° **Loyer du bail principal.**

Une augmentation du loyer principal peut être justifiée par l'existence d'une cession ou d'une sous-location.

Le cas des locaux professionnels.

L'article 27 indique que si la cession ou la sous-location sont autorisés dans le bail portant sur un local à usage professionnel, **la valeur locative peut être majorée de 50% maximum.**

Cette majoration concerne la valeur locative elle-même, le montant du loyer praticable.

Elle est applicable qu'il y ait eu ou non sous location effective des locaux. (Cass. 3e civ., 1er juin 2005).

Cependant, elle ne s'applique pas si l'autorisation de céder ou de sous-louer est purement personnelle au locataire et ne peut se transmettre.

Il est important de noter que l'autorisation de céder devient caduque dès lors que le bail est expiré.

Le cas de locaux d'habitation.

L'article 27 de la loi permet également de procéder à une augmentation du loyer principal en cas de sous-location. Cette majoration a pour autant un champ d'application territorial limité.

Elle ne s'applique qu'aux communes visées par l'article 10, c'est à dire Paris, les communes de la région parisienne ainsi que les villes d'au moins 10 000 habitants.

Afin de faciliter l'application de cette majoration, l'article 27 de la loi présente une **présomption de sous-location**.

Par conséquent, les personnes vivant de façon continue au foyer du locataire ou de l'occupant dès lors qu'elles ne présentent avec ce dernier aucun lien de parenté ou d'alliance et qu'elles ne sont ni à sa charge ni à son service, sont présumées sous-locataires.

Cependant, le cas d'une liaison passagère entre une personne vivant avec le locataire exclue la sous-location. (Cass. 3e civ., 26 avr. 1976).

A noter que la majoration ne peut s'appliquer aux locataires occupant suffisamment les lieux, aux personnes âgées de plus de 70 ans ni aux personnes titulaires d'une pension de validité. De la même manière les étudiants titulaires de leurs cartes étudiantes et les jeunes en contrat d'apprentissage sont exclus du champ d'application de la majoration.

II. Quand au droit au maintien dans les lieux.

Que ce soit le cessionnaire ou le sous-locataire, ils disposent tout deux d'un **titre d'occupation leur attribuant le bénéfice du droit au maintien dans les lieux** dans les mêmes conditions qu'une location principal. Ce droit est personnel et indépendant de celui du locataire principal.(Cass. soc., 4 oct. 1962). Les conditions de validité des opérations doivent bien entendu être respectées.

Cependant, deux restrictions de droit peuvent s'appliquer dans le cas de la sous-location partielle.

- Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au locataire ou occupant principal lorsque les locaux occupés forment avec l'ensemble des lieux un tout indivisible.

En effet, l'indivisibilité matérielle des locaux justifie cette restriction.

- le droit au maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au locataire ou occupant principal, lorsqu'il s'agit de pièces constituant l'accessoire du local habité par le locataire ou l'occupant principal.

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) :
<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