



# Qu'est-ce qu'une sous-location irrégulière ?

publié le 12/07/2016, vu 6932 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**L'article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 interdit la cession et la sous-location. Elle interdit au locataire de se déposséder de la chose louée mais elle n'interdit pas la présence de tiers dans les lieux loués. Toutefois, le bailleur peut autoriser le locataire à céder ou à sous-louer en constituant un contrat de location en respectant certaines conditions. Ladite loi n'interdit pas le prêt du logement ou l'hébergement des tiers et des proches du locataire même s'il est possible qu'une clause du bail peut interdire le prêt.**

## Qu'est-ce qu'une sous-location irrégulière ?

L'article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 interdit la cession et la sous-location.

Elle interdit au locataire de se déposséder de la chose louée mais elle n'interdit pas la présence de tiers dans les lieux loués.

Toutefois, le bailleur peut autoriser le locataire à céder ou à sous-louer en constituant un contrat de location en respectant certaines conditions.

Ladite loi n'interdit pas le prêt du logement ou l'hébergement des tiers et des proches du locataire même s'il est possible qu'une clause du bail peut interdire le prêt.

### • **Le régime de la loi du 6 juillet 1989 : interdiction et autorisation**

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 renverse le principe posé par l'[article 1717 du Code civil](#) selon lequel *"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"*.

Cette interdiction posée par la loi du 6 juillet 1989 s'applique de plein droit puisque celle-ci a un caractère d'ordre public.

#### • La cession

Le locataire n'a pas le droit de se substituer un tiers, provisoirement ou définitivement, pour une partie ou pour la totalité des lieux loués.

La cession constitue une aliénation c'est-à-dire que le cessionnaire s'empare des droits et obligations du cédant.

#### • La sous-location

A la différence de la cession, la sous-location maintient les relations établies entre le bailleur principal et le locataire initial et fait naître un second rapport locatif entre le locataire et le sous-locataire.

- Le prêt

Le prêt temporaire est compatible avec l'obligation d'occupation personnelle et effective qui pèse sur le locataire.

La loi du 6 juillet 1989 n'interdit pas au locataire de mettre temporairement son bien à disposition d'un parent, ami, tiers pour des raisons personnelles ou professionnelles, car la loi n'impose pas une occupation permanente des lieux (**CA Versailles 29 sept. 2009, n° 08/06967 : JurisData n° 2009-379215**).

La jurisprudence a même reconnu que le prêt puisse être consenti pour une longue durée :

**CA Montpellier, 2e ch. A, 11 déc. 2001, n° 00/03765 : JurisData n° 2001-167460**

« Attendu que la location n'a fait l'objet d'aucun bail écrit et se trouve régie exclusivement par les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 ;

*Attendu que l'article 8 de cette loi subordonne la sous-location à l'accord du bailleur ; qu'il n'impose toutefois pas au locataire une occupation permanente des locaux et ne lui interdit pas de prêter le logement, en son absence ou non, même pour une longue durée ; (...)* »

Dans cette décision, le juge insiste sur le fait que la loi du 6 juillet 1989 n'impose pas au locataire une occupation permanente mais cela ne signifie pas pour autant que locataire ne doit plus occuper les lieux.

En effet, la jurisprudence a jugé 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**)

- L'hébergement

L'obligation d'occupation personnelle qui pèse sur le locataire ne l'empêche pas d'héberger des proches, parents ou amis qui ne vivent pas habituellement avec lui à condition qu'il n'y ait pas l'existence d'une contrepartie.

En effet, selon la loi du 8 juillet 1989, l'hébergement doit être gratuit car dans le cas contraire, il s'agirait d'une sous-location interdite par l'article 8.

La condition de non contrepartie financière est évaluée au cas par cas pour les juges.

Souvent, la contrepartie financière s'assimile à un versement d'une somme au locataire principal.

C'est pourquoi, la jurisprudence considère que le fait qu'un tiers cohabite avec le preneur dans les lieux loués, qu'il ait payé un terme de loyer au lieu et place du locataire en titre et loué à son nom une ligne téléphonique n'emporte pas la preuve par le bailleur que cette cohabitation résulte d'une sous-location plutôt que d'une simple amitié ou encore de relations particulières. (**CA Paris, 6e ch. B, 5 févr. 1988 : D. 1988, inf. rap. p. 59**)

- Les dérogations à la loi du 6 juillet 1989

- Le prêt

La loi du 6 juillet 1989 n'interdit pas le prêt mais il est possible pour le bailleur d'insérer dans le bail, une clause interdisant le prêt.

C'est ce qu'a admis la jurisprudence dans une affaire où le locataire actionné en résiliation du bail, critiquait la licéité de la clause qui stipulait que le "preneur ne pourra sous-louer ou céder le bail, ni prêter les lieux à un tiers, sous quelque prétexte que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur" (**Cass. 3e civ., 10 mars 2010, n° 09-10.412 : [JurisData n° 2010-001484](#)**).

- Les cas de la cession et de la sous-location

La loi du 6 juillet 1989 n'a pas interdit de manière absolue la cession et la sous-location.

De même, lors de la rédaction du contrat bail, une clause énonçant que le preneur « ne pourra céder ou sous-louer sans l'accord du bailleur », ou « sans son consentement exprès et par écrit » n'implique pas une interdiction absolue de céder ou de sous-louer, au contraire, le refus du bailleur peut être annulé en justice s'il apparaît abusif (**Cass. 3e civ., 3 oct. 1969 : AJPI 1970, 656, note Viatte**).

Dès lors, la cession et la sous-location sont possibles avec l'accord écrit du bailleur et sous certaines conditions :

- *La sous-location* :
  - Le propriétaire doit ainsi être informé par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par huissier de justice, des conditions dans lesquelles le logement est sous-loué (loyer et durée du sous-bail) ;
  - L'autorisation du bailleur donnée par écrit doit être donnée par le bailleur et non le propriétaire ;
  - Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.
- *La cession* :
  - L'autorisation du bailleur donnée par écrit doit être donnée par le bailleur et non le propriétaire ;
  - L'autorisation de céder se suffit à elle-même et ne nécessite aucune autre précision.

Bien que la loi du 6 juillet 1989 apporte des dérogations à l'interdiction de sous-louer et de céder, il reste que ces pratiques sont souvent sanctionnées car les conditions légales ne sont pas respectées.

La sanction de la sous-location ou de la cession non autorisées est la résiliation judiciaire du contrat de location.

La clause de résiliation de plein droit ne peut recevoir application pour infraction à l'interdiction de céder ou de sous-louer puisqu'elle est réputée non écrite à l'égard de tout autre manquement que le défaut de paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie et le défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs (**CA Paris, 6e ch. A, 31 mars 1987 : [JurisData n° 1987-021419](#)**).

De plus, la jurisprudence a rappelé que la sous-locataire ne peut pas être expulsé par une action intentée par le propriétaire puisqu'il n'existe en principe pas de lien de droit direct entre le bailleur et le sous-locataire, ce dernier ne pouvant faire valoir de droit qu'à l'encontre du locataire principal (**arrêt de la Chambre sociale de la Cour de Cassation du 1er février 2012, n°10-22863, 10-23818 et 11-10027 - Cass. 3<sup>e</sup> civ. 2-10-1969 : Bull. civ. III n° 46**).

Récemment, la jurisprudence a consacré que le bailleur subi un préjudice moral du fait de la sous-location non autorisée sur Airbnb pendant trois ans, il convient donc de lui allouer une somme de 5 000 euros (**TI Paris, 5e, 6 avr. 2016, X. c/ Y. et Z. : [JurisData n° 2016-010240](#)**).

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](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67