



La sous-location sans l'accord du bailleur peut coûter très cher au locataire

Jurisprudence publié le **24/06/2020**, vu **300 fois**, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

Lorsqu'une sous-location est interdite sans l'accord du bailleur et que celui-ci n'a pas été obtenu, le locataire qui l'a malgré tout consentie doit restituer au propriétaire les sous-loyers perçus.

La sous-location sans l'accord du bailleur peut coûter très cher au locataire

Lorsqu'une sous-location est interdite sans l'accord du bailleur et que celui-ci n'a pas été obtenu, le locataire qui l'a malgré tout consentie doit restituer au propriétaire les sous-loyers perçus.

La sous-location peut-être légalement ou contractuellement interdite. Elle peut également ne l'être que sous réserve de l'accord du bailleur. Consentie sans autorisation de ce dernier, la sous-location peut justifier la résiliation du bail principal, pour autant qu'elle revête une certaine gravité (2 jours de sous-location par le biais d'Airbnb sont insuffisants) (CA Paris, ch. 4-4, 30 oct. 2018, n° 16/18412) et l'attribution de dommages et intérêt si elle cause un préjudice. Mais il est désormais possible au propriétaire, et ça c'est nouveau, d'obtenir du locataire indélicat qu'il lui verse les sous-loyers qu'il a obtenus au titre du sous-bail irrégulier.

L'argument massue que la troisième chambre de la Cour de cassation a fait sien repose sur le droit des biens et le droit d'accession du propriétaire sur ce qui est produit par sa chose (C. civ., art. 547 et s.). Les hauts magistrats retiennent que sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire.

Le locataire en titre, par l'effet de sa mauvaise foi caractérisé par le défaut d'obtention de l'autorisation du bailleur, perdrait donc son droit de "faire les fruits siens" (C. civ., art. 549).

La décision rendue sur le pourvoi contre un arrêt de la cour d'appel de Paris statuant sur une sous-location Airbnb (CA Paris, ch.4-4, 5 juin 2018, n° 16/10684) a une portée bien plus vaste que la seule location meublée. La solution dégagée peut s'appliquer indifféremment à tous types de baux (baux soumis au code civil, baux commerciaux....) dès lors que la faculté de sous-louer n'est pas

totalément libre.