



La sous-location non autorisée



Jurisprudence

La sous location peut être légalement ou contractuellement interdite

Elle peut également l'être sous réserve de l'accord préalable du Bailleur.

En cas de sous location consentie en contravention des dispositions du bail ou sans accord, cela peut justifier la résiliation du bail principal - dès lors qu'elle revêt un caractère de gravité (la Cours d'appel de Paris a estimé que 2 jours de Airbnb ne le justifiait pas : CA PARIS, Ch ; 4.4, 30 octobre 2018) – et l'attribution de dommages et intérêts au Bailleur si elle cause un préjudice.

Toutefois, la Cours de Cassation, dans un arrêt en date du 12 septembre 2019, a estimé que le propriétaire était en droit d'obtenir du locataire principal le reversement des sous-loyers obtenus au titre de la sous-location irrégulièrement consentie.

En effet, les magistrats ont considéré que les sous-loyers perçus par le locataire principal avaient la qualification juridique de « fruits civils » qui appartiennent donc au propriétaire des locaux, et que le locataire, de par sa mauvaise foi perdait le droit de les conserver.

Références : Cass 3è civ , 12 septembre 2019

