
Sous-location irrégulière : restitution des sous-loyers au propriétaire

Publié le 22/10/2019



Le locataire qui sous-loue son appartement sans l'accord du propriétaire-bailleur devra désormais lui restituer les sous-loyers perçus.

Le locataire qui sous-loue son appartement sans l'accord du propriétaire-bailleur devra désormais lui restituer les sous-loyers perçus.

La sous-location est-elle autorisée ?

Un locataire est autorisé à sous-louer son logement, notamment sur une plateforme Airbnb, à la condition indispensable d'avoir préalablement obtenu l'accord écrit de son bailleur (article 8 de la loi du 6 juillet 1989). A défaut, cette sous-location est irrégulière.

Quels sont les risques en cas de sous location irrégulière ?

Le non-respect de cette obligation entraîne pour le locataire diverses conséquences : la non-opposabilité de la sous location au propriétaire, le risque de devoir payer des dommages-intérêts en cas de préjudice du bailleur et de recevoir un congé. La question du sort des sous-loyers perçus n'avait jusqu'à récemment pas été tranchée.

Par un arrêt du 5 juin 2018, la Cour d'appel de Paris (CA Paris, 5 juin 2018, n°16/10684) a condamné les locataires qui avaient sous-loué l'appartement, sans l'accord du propriétaire, à restituer à ce dernier les sous-loyers indûment perçus.

La solution vient d'être confirmée par la Cour de cassation, dans un arrêt du 12 septembre 2019 (Cass. 3ème civ., 12 septembre 2019, n°18-20727).

Le raisonnement des juges est le suivant :

En application des articles 546 et 547 du Code civil, les sous-loyers perçus sont qualifiés de « fruits civils » (comme tous les revenus périodiques d'un capital) et constituent le produit de l'immeuble. Ils appartiennent donc au propriétaire par le « mécanisme de l'accession ».

Bon à savoir : qu'est-ce que le mécanisme de l'accession ?

Le droit d'accession permet au propriétaire d'un bien immobilier ou mobilier (un appartement, un terrain, un troupeau) de revendiquer la propriété des choses qui en sont la production (les loyers, les fruits des arbres, la descendance du troupeau...) ou qui s'y unissent ou s'y incorporent (le sous-sol d'un terrain, les constructions, plantations...).

Quelle conséquence pour les locataires ?

Les locataires, qui avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur, ont donc été contraints de restituer au propriétaire bailleur les sommes perçues à ce titre.

Cette solution prive les locataires de tout intérêt à sous-louer sans l'accord express et écrit de leur propriétaire.