



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

LOYER ABUSIF DANS UNE SOUS-LOCATION NON AUTORISÉE. QUE FAIRE?

Je loue un appartement à une personne qui, selon toute vraisemblance, le sous-louerait à un prix sensiblement plus élevé que le loyer qu'il me verse. Que puis-je faire? Puis-je demander au sous-locataire de me verser directement le loyer? Puis-je conclure un nouveau contrat de bail avec le sous-locataire? **(Marina K, Thônex)**

La loi prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec l'accord du bailleur. Le bailleur peut refuser de donner son accord à la sous-location dans plusieurs situations. La première est le refus du locataire de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location, par exemple le montant du loyer ou la durée de la sous-location, ou encore le nom du sous-locataire. Le bailleur peut également s'opposer à la sous-location en cas de conditions abusives, c'est-à-dire lorsque le loyer de la sous-location est beaucoup plus élevé que le loyer principal, sans que cela ne soit justifié par des prestations supplémentaires du locataire. Enfin, le bailleur est fondé à rejeter la demande de sous-location lorsqu'elle présente pour lui des inconvénients majeurs, par exemple lorsque la destination des locaux est sensiblement



modifiée ou que le locataire n'a aucune intention de réintégrer les locaux.

Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'elles soit réalisée pour que le bailleur puisse refuser son consentement à la sous-location.

Attention, le seul fait que le locataire n'ait pas demandé au bailleur son accord ne rend pas la sous-location illicite, dès lors qu'il est admis que le consentement peut être donné a posteriori. Ainsi, si le bailleur n'a aucune raison de refuser la sous-location, celle-ci doit être tolérée.

Dans votre cas, votre locataire ne vous a pas demandé votre accord. Il convient dès lors de l'interpeller en lui demandant de vous transmettre les conditions de la sous-location, en particulier le montant du sous-loyer qu'il encaisse et la date du



début de la sous-location. Vous pouvez également demander au sous-locataire de vous transmettre ces informations.

Si le locataire ne répond pas à votre courrier de mise en demeure demandant les conditions de la sous-location, vous pourriez résilier son bail.

Si les conditions de la sous-location sont abusives, vous pouvez alors refuser de donner votre consentement et demander à votre locataire de réintégrer l'appartement dans un délai de 30 jours, en le menaçant de résilier son bail s'il ne s'exécute pas.

Les conditions d'un tel congé extraordinaire étant extrêmement strictes, je vous recommande également d'adresser à votre locataire un congé ordinaire pour la prochaine échéance contractuelle de son bail, afin de sauvegarder vos droits.

Après la résiliation, vous serez alors en droit de relouer votre appartement à qui vous voulez, y compris le sous-locataire, sur la base d'un nouveau contrat de bail en bonne et due forme. Dans l'intervalle, il est déconseillé de demander au sous-locataire de vous verser le sous-loyer directement.

En outre, vous pourrez éventuellement exiger de votre locataire la remise du gain obtenu frauduleusement par la sous-location.

Il est en effet admis que le locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excède ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiète sur le patrimoine du bailleur et gère frauduleusement l'affaire d'autrui. Le bailleur peut alors s'approprier les profits qui résultent

de cette ingérence. Il faut néanmoins que le locataire soit de mauvaise foi, ce qui devra être examiné au cas par cas.

Dans le cas où votre locataire vous transmet des indications incorrectes ou un faux contrat, par exemple, vous pouvez alors en conclure qu'il a manifestement conscience qu'il n'a pas le droit de sous-louer à ces conditions. Partant, il est de mauvaise foi. Il en irait de même s'il sous-louait à des conditions tout à fait abusives, comme par exemple au triple du loyer principal, ou s'il sous-louait des chambres séparément à plusieurs personnes à des sous-loyers très élevés.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.