

Sous-location: le bailleur ne doit pas sous-estimer les risques

Caroline Pinatel
Directrice,
Régie du Rhône



La sous-location n'est pas sans risque pour le locataire et le sous-locataire, ni pour le bailleur.

Les abus de certains locataires conduisent à priver le bailleur de la maîtrise de son bien, à confisquer sa faculté de choisir son locataire et à lui refuser son droit à adapter le loyer à ceux du marché à la relocation.

Le risque s'accroît en cas de litige. Le bailleur, ayant obtenu l'évacuation du locataire, doit tenter une nouvelle action pour obtenir le dé-

part du sous-locataire et supporter la durée et les coûts de procédures qui en résultent.

Le bailleur peut aussi avoir à pâtir, financièrement ou en termes d'image, des agissements du locataire. Si le bailleur professionnel s'applique à suivre les règles du droit du bail, le locataire, en sous-louant, peut s'en sentir exempté. Le bailleur peut subir les effets de l'usage fait des locaux, que lui-même n'aurait pas autorisé car non conforme à l'objet concerné, voire contraire aux bonnes mœurs. Si des nuisances au voisinage sont causées par la sous-location, le bailleur répond au premier chef de la demande en réduction de loyer.

La loi protège la sous-location, mais la Jurisprudence tend à limiter

ses abus, visant ainsi la recherche d'un juste équilibre entre une solution qui est garante des intérêts du locataire et qui sauvegarde les droits du bailleur. En ce sens, la résiliation anticipée du bail par le bailleur est facilitée en cas de sous-location dissimulée et l'exigence du caractère provisoire de la sous-location renforcée.

Bien que le locataire ait l'obligation de l'annoncer, la difficulté essentielle réside dans la détection même de la sous-location et la détermination de ses conditions réelles.

Elle peut être dissimulée ou ses modalités déguisées par connivence entre locataire et sous-locataire; ce dernier n'ayant pas pu trouver de solution de logement par la voie classique. L'intérêt du locataire est sou-

vent pécuniaire. Certains indéliçats tirent profit de cette institution aux dépens du bailleur en jouant de la position de faiblesse du sous-locataire. Le locataire pourrait aussi vouloir transférer son bail pour favoriser un proche, prétextant alors d'un simple prêt.

La sous-location ne doit pas s'écarter de son but car ses dérives ne sont pas admissibles socialement. Les pratiques abusives de certains locataires, s'appropriant le bien d'autrui et s'immisçant dans une relation contractuelle dans laquelle ils n'ont plus d'intérêt digne de protection, réduisent davantage les offres dans un marché locatif déjà tendu.