



La lourde sanction en cas de sous-location non autorisée : le remboursement des sous-loyers perçus au bailleur

Jurisprudence publié le **07/10/2019**, vu **5623 fois**, Auteur : [Légavox](#)

Arrêt de la Cour de cassation - 3ème chambre civile – du 12 septembre 2019 N°18-20.727

Par un arrêt du **12 septembre 2019**, la **Cour de cassation** a rendu un **arrêt ayant une portée générale** et qui aura une incidence certaine sur les locations **Airbnb**.

Dans le cas soumis à la Cour de cassation, une SCI avait donné à bail en 1997 un appartement à M. X. et à Mme Z. Cet appartement a ensuite été acquis en 2014 par M. Y qui a délivré à ces locataires un congé pour reprise de l'appartement à son profit.

Ces derniers refusant de quitter les lieux, il les a assignés afin de faire constater la régularité du congé, l'expulsion des locataires et la condamnation au paiement de dommages et intérêts notamment en raison de la **sous-location irrégulière**. Il avait ainsi sollicité le **remboursement des sous-loyers en exécution de son droit d'accession**.

La **Cour d'appel** de Paris ayant relevé le préjudice subi par le bailleur du fait de la sous-location non autorisée, avait jugé le **5 juin 2018** que les locataires devaient **restituer au bailleur les sous-loyers qu'ils avaient perçus**.

Les locataires se sont alors pourvus en cassation en arguant que les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location ne constituent pas des fruits civils appartenant au bailleur par accession et qu'une sous-location irrégulièrement consentie est inopposable au propriétaire.

La **Cour de cassation** a cependant rejeté la demande des locataires et **confirmé la position de la Cour de d'appel**.

Elle a ainsi précisé 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**.

Dans le cas d'espèce, les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur alors que cette autorisation préalable et express du bailleur figurait au bail d'habitation ; la Cour de cassation a alors jugé que nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, les **sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées**.

Le fait que le **sous-bail ne soit pas opposable au bailleur** est donc **sans incidence sur son droit d'accession qui relève de son droit de propriété**.

La Cour a donc sévèrement sanctionné les locataires qui ont sous-loués l'appartement sans avoir obtenu l'autorisation de leur bailleur.

Il convient donc d'être vigilant à l'avenir. En cas de sous-location, il convient de s'assurer qu'elle est autorisée par le bailleur aux termes du bail ou aux termes d'un accord écrit de ce dernier. A défaut, les sous-loyers devront être remboursés au bailleur car ils lui appartiennent par voie d'accession.

Sandra INGLESE
Avocat au Barreau de Strasbourg

[Vous avez apprécié cet article et souhaitez en apprendre davantage ? Découvrez-en d'autres :](#)

- [*Tous les articles en droit de l'immobilier*](#)
- [*Tous les articles de Me INGLESE*](#)