

LA SOUS-LOCATION DE "COURTES DURÉES" : LE LOCATAIRE N'EST PAS EXEMPTÉ DE RESPONSABILITÉ !

Le locataire de sa résidence principale à usage d'habitation - au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - peut sous louer ce bien, de "courte durée".

Bien entendu, cette sous-location doit être autorisée par le bailleur - article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989- puisqu'elle est, de principe, interdite.

A défaut, le bailleur peut résoudre le bail et, en outre, réclamer le versement de dommages et intérêts.

Il se voit aussi attribuer les fruits civils constitués par les sous-loyers.

Ils appartiennent au propriétaire, par accession, si la sous location n'est pas autorisée - Cass. 3ème civ. 12 sept. 2019, n°18-20727.

Cette solution, favorable aux bailleurs leur permet ainsi de recouvrer l'intégralité des sous-loyers perçus.

Néanmoins, un locataire autorisé peut, de facto, faire de la location meublée au même titre que le propriétaire du local.

D'ailleurs la question posée à la Haute Juridiction, le 5 février dernier, était de savoir si le locataire, dument avalisé à sous-louer un local meublé d'habitation - au sens de l'article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989- peut se voir infliger une amende civile pour violation de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation.

En effet, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation, celle-ci devrait être, très logiquement, requise pour ce type de sous-location.

Il est ainsi précisé au dernier alinéa de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation : "*le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (...)*".

Et, l'article L.651-2 du même Code indique : "*toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé*".

Une lecture exégétique de l'article L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation conduit inexorablement à la responsabilité du sous-locataire puisque "toute personne" peut être condamnée au titre de l'article L.631-7 du même Code.

La Haute juridiction répond alors positivement à la question de la responsabilité du locataire .

Elle approuve la Cour d'appel de Paris d'avoir affirmé qu'il appartient au locataire de s'assurer de l'autorisation du changement d'usage et ce, même si au terme du contrat de location, le propriétaire lui garantit la licéité de ce type de sous-location.

Pas à pas le régime juridique de la sous-location, encadré par l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par les articles L.631-7 et suivant du Code de construction et de l'Habitation, se construit.

Concrètement deux situations peuvent se présenter.

Soit, la sous-location est régulière : le locataire a l'autorisation écrite du propriétaire pour sous louer - celui-ci peut, négocier alors, la perception d'une partie du loyer.

Et, il est alors tenu alors, sauf si le propriétaire a déjà l'autorisation et même si le logement loué est sa résidence principale, dans les communes concernées, de solliciter une autorisation au titre de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation.

Au surplus, si le conseil municipal du lieu du logement loué décide de soumettre à déclaration préalable au titre de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme les meublés de tourisme, le locataire aura la responsabilité de cette déclaration. Mais celle-ci est facultative lorsque le local constitue la résidence principale du loueur et qu'il ne le sous-loue donc pas plus de 4 mois dans l'année.

Soit, la sous-location est irrégulière : le locataire n'a pas l'autorisation du propriétaire pour sous-louer et/ou il n'a pas respecté les dispositions légales sur le changement d'usage.

La commune a alors une action contre le locataire au titre de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation et va solliciter le paiement d'une amende civile.

Et, le propriétaire peut alors - au delà même de la résolution du bail- démultiplier la rentabilité de son bien en sollicitant le versement de l'ensemble des sous-loyers perçus irrégulièrement - voir Cass 3ème civile, 12 septembre 2019, n°18-20727.

Qu'on se le tienne pour dit : il n'est pas si simple, pour un locataire, d'exercer une activité de loueur de meublés car les autorisations sont multiples et les sanctions sévères.

Quant aux gestionnaires d'immeuble, ils sont exonérés de toute responsabilité au titre de la législation sur le changement d'usage : « *celui qui se livre ou prête son concours à la mise en location, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, en méconnaissance de l'article L. 631-7, et dont les obligations spécifiques sont prévues par l'article L. 324-2-1 du Code du tourisme, n'encourt pas l'amende civile prévue* » (Cass. civ. 3, 9 novembre 2022, cinq arrêts, n° 21-20.464, n°21-20.467, n°21-20.466, n°21-20.465, n°21-20.468).