

J. 125

COLOCATION, SOUS-LOCATION, HÉBERGEMENT, CESSION DE BAIL, TRANSMISSION DU CONTRAT DE LOCATION

En principe, seul le locataire est titulaire de droits sur le logement. Mais il arrive que d'autres occupants en revendiquent à leur tour. Parfois à raison, parfois à tort, selon que le locataire principal leur aura transmis, légalement ou non, tout ou partie de ses droits.

LA COLOCATION

On appelle "colocation" une location consentie par un bailleur à plusieurs locataires. Tous figurent sur le contrat de location, ou encore sur un avenant au contrat. Le terme de "colocataire" pouvant désigner les locataires d'appartements voisins, ou les personnes qui partagent de fait le logement du locataire en titre, nous parlerons ici de "copreneurs". Cette forme de location n'appelle pas de remarque particulière, sauf en cas d'impayé ou de congé donné par un seul des copreneurs, ou lorsque les copreneurs sont mariés ou liés par un pacte civil de solidarité (Pacs).

EN CAS D'IMPAYÉ

Le bailleur doit-il poursuivre chaque copreneur, ou peut-il se retourner contre n'importe lequel ? Si le contrat ne précise pas que les locataires sont solidaires, ils ne le sont pas : chacun ne peut être poursuivi que pour le paiement de sa quote-part. À l'inverse, si le

contrat contient une clause par laquelle les preneurs se « déclarent solidaires » ou « s'engagent solidairement », chacun peut être poursuivi pour la totalité. Celui qui a payé se retournera alors contre son ou ses copreneurs.

EN CAS DE CONGÉ DONNÉ PAR UN DES COPRENEURS

Ce congé met-il fin au contrat ?

Non : chacun est titulaire d'un droit. Le départ de l'un d'eux ne constitue pas une clause de résiliation de la location, qui se poursuit aux mêmes conditions avec celui ou ceux qui sont restés dans les lieux. Le contrat peut cependant prévoir que, dans une telle hypothèse, le contrat serait résilié, ou encore qu'il serait demandé au(x) locataire(s) restant dans les lieux de fournir alors le cautionnement financier d'une tierce personne. De telles clauses sont valables.

Celui qui a donné congé est-il libéré du paiement des loyers ?

Si le contrat ne contient pas de clause de solidarité, le locataire est libéré du paiement des loyers dès la fin de son préavis. En revanche, si le contrat contient une clause de solidarité, le copreneur partant peut être poursuivi pour le paiement des loyers postérieurs à sa location, jusqu'au terme du contrat ou de la période de renouvellement en cours – mais pas au-delà.

Celui qui a donné congé peut-il demander sa quote-part du dépôt de garantie ?

Non, même en l'absence d'une clause de solidarité, car le remboursement suppose la restitution effective des lieux. La question doit alors se résoudre entre copreneurs.

LE CAS DES ÉPOUX

Les époux sont des copreneurs d'un type particulier, du moins en ce qui concerne leur domicile conjugal. En effet, chacun a le titre de locataire – même si un seul figure au contrat, et même s'ils se marient en cours de bail (art. 1751 du C. civ.). Ils sont solidaires de plein droit, du seul fait de leur mariage, sans qu'il soit besoin d'une clause particulière dans le contrat (art. 220 du C. civ.). Et ils le demeurent, même en cas de vie séparée, aussi longtemps qu'un jugement de séparation de corps ou de divorce n'a pas été rendu et retranscrit sur les registres de l'état civil.

LE CAS DES PARTENAIRES PACSÉS

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité ne sont copreneurs que s'ils ont tous les deux signé le contrat ou un avenant. Si tel n'est pas le cas, en cas de séparation, le partenaire non signataire n'a pas de droit sur le logement, sauf s'il s'agit d'un départ brusque et imprévisible (voir infra, "La transmission du contrat en cas de décès ou d'abandon de domicile").

En revanche, les pacsés sont solidaires de plein droit pour le paiement du loyer et autres dettes liées au logement (art. 515-4 du C. civ.). En cas de séparation, ils ne sont dégagés de cette solidarité qu'à compter de l'inscription de la dissolution du Pacs sur le registre du tribunal d'instance du lieu de résidence.

Attention aux fausses colocations !

Partager un appartement à plusieurs présente de nombreux avantages, et les offres fleurissent dans la presse et sur Internet. Si ce mode d'occupation est accepté par le bailleur, et si tous les occupants figurent au contrat ou sur un avenant, la situation est claire et sans risque : c'est une véritable colocation. Dans le cas contraire, il s'agit juridiquement d'une sous-location ou d'une cession de bail, vraisemblablement interdite.

LA SOUS-LOCATION

La sous-location, c'est le contrat par lequel le locataire donne en location tout ou partie de son logement. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire : on le désigne sous le terme de "locataire principal".

À QUELLES CONDITIONS LE LOCATAIRE PEUT-IL SOUS-LOUER ?

En règle générale, le locataire n'a le droit de sous-louer que s'il en a l'autorisation écrite de son bailleur. Cette règle résulte de textes différents suivant le régime juridique de la location.

En location de droit commun

Les locataires des logements loués vides (sauf HLM, logements conventionnés ou logements relevant de la loi de 1948) sont soumis à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 : « *Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.* » Le locataire qui envisage de sous-louer devra donc en solliciter au préalable l'autorisation, en précisant le prix qu'il entend demander. Le bailleur est libre d'accorder ou de refuser cette autorisation.

Le locataire qui sous-loue sans autorisation ou en dépit d'une interdiction risque de recevoir congé.

En HLM

Sous-louer en HLM (conventionné ou non) est interdit et même passible de sanctions pénales (art. L. 442-8 du C. constr. et hab.). Inutile, donc, d'en demander l'autorisation : l'organisme bailleur ne peut l'accorder. Le locataire qui sous-loue malgré cette interdiction peut recevoir congé. Il existe toutefois deux types d'exception à cette interdiction :

- les locataires peuvent sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes. Ces locataires, qui doivent par ailleurs être titulaires d'un agrément du conseil général, ne sont pas tenus de solliciter une autorisation à l'organisme bailleur, mais seulement de l'informer par lettre recommandée avec accusé de réception. Ils doivent alors passer avec leur sous-locataire un contrat conforme à un contrat-type fixé par arrêté (art. L. 442-8-1 du C. constr. et hab.) ;
- les organismes HLM peuvent louer à des organismes ou associations à vocation sociale, en vue de leur sous-location à certaines catégories de personnes : étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers, personnes âgées ou handicapées, personnes en difficulté (art. L. 442-8-1 du C. constr. et hab.).

En logement conventionné (non-HLM)

Il s'agit des logements construits ou améliorés avec une aide publique. Pour en bénéficier, le bailleur a passé

une convention avec l'État, qui lui impose certaines conditions de location et permet à ses locataires de bénéficier de l'APL si leurs ressources le permettent. Si le locataire est un particulier, il ne peut jamais sous-louer, sauf s'il est agréé pour recevoir des personnes âgées ou handicapées à domicile, comme en HLM (art. R. 353-131 du C. constr. et hab.). De même, le bailleur peut louer des logements à des associations ou organismes à vocation sociale, en vue de leur sous-location.

En location soumise à la loi de 1948

Suivant l'article 78 de cette loi, le preneur n'a pas le droit de sous-louer sauf accord du bailleur. Il ne suffit pas que celui-ci ait connaissance de la sous-location et qu'il la tolère pour en déduire qu'il l'autorise : cette autorisation doit être expresse – donc écrite. Elle comporte toutefois trois exceptions :

- sous-louer une seule pièce dans un logement qui en comporte plusieurs est possible, même sans autorisation (art. 78 al. 2) ;
- un locataire ou occupant vivant seul et âgé de plus de 65 ans peut sous-louer deux pièces, à condition que le logement n'en comporte pas plus de cinq (art. 78 al. 3). Cette exception vise à permettre aux personnes qui n'occuperaient pas suffisamment les lieux au regard de la loi de conserver le bénéfice du droit au maintien, et ainsi d'éviter de devoir partir (art. 10-7°) ;
- le fonctionnaire détaché peut sous-louer son logement en totalité pour la durée de son éloignement (ord. n° 58-1374 du 30 décembre 1958).

Dans ces trois cas, le locataire est dispensé de demander l'autorisation de son bailleur, mais il est tenu de lui notifier la sous-location par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai d'un mois, en précisant le prix demandé au sous-locataire (art. 78 al. 4).

En cas de sous-location régulière (c'est-à-dire autorisée ou simplement notifiée, selon le cas), le loyer de la location est majoré de 50 %. Mais le locataire qui sous-loue une partie de son logement à un étudiant, un apprenti, un jeune travailleur de moins de 25 ans ou une personne âgée de plus de 70 ans est dispensé de cette majoration si, par ailleurs, il occupe suffisamment les locaux compte tenu des pièces louées, ou qu'il est lui-même âgé de plus de 70 ans, ou encore qu'il perçoit une rente ou allocation d'invalidité (art. 27).

En cas de sous-location irrégulière, le locataire principal peut être déchu de son droit au maintien dans les lieux, et les sous-locataires devront quitter le logement.

En location meublée non soumise à la loi de 1948

Les logements meublés échappent à toute législation particulière. Les droits et obligations du bailleur et du locataire sont fixés par le contrat qu'ils ont passé. Si le contrat a été conclu verbalement ou s'il est muet sur tel ou tel point, on applique les règles du Code civil. Or, suivant l'article 1717 de ce code, « *le preneur a le droit de sous-louer si cette faculté ne lui a pas été interdite* ». En clair, si le contrat n'interdit pas au locataire de sous-

louer, il peut le faire sans avoir à en demander l'autorisation.

LE CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Qu'il soit écrit ou verbal, c'est un véritable contrat de location.

Le loyer

• En location de droit commun

Le prix du mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

• En location soumise à la loi de 1948

Plusieurs hypothèses peuvent se rencontrer :

- les locaux sont sous-loués vides. Le loyer peut être égal au loyer payé par le locataire principal si le logement est totalement mis à la disposition du sous-locataire. S'il s'agit d'une sous-location partielle, le sous-locataire paiera un loyer proportionnel aux lieux loués, éventuellement majoré de 20 % au maximum ;
- les locaux sont sous-loués meublés. Au prix du loyer principal vient s'ajouter le prix de la location du mobilier qui peut, au plus, lui être égal.

• En meublé

Le loyer est fixé librement par le locataire, à moins que le contrat qui le lie à son bailleur ne pose d'autres règles.

La durée

• En location de droit commun et en meublé

La durée est fixée librement par le locataire et le sous-locataire, mais elle ne peut excéder la durée de la location principale car le locataire ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient lui-même.

• En location soumise à la loi de 1948

Si la sous-location ne porte que sur une partie de la location principale, la durée est fixée librement entre le locataire et son sous-locataire ; mais si la location prend fin, la sous-location cesse également. À l'inverse, si le logement est sous-loué en totalité, le sous-locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux comme un locataire ordinaire, sauf dans un cas : lorsque le logement est sous-loué en meublé et que le propriétaire ou le locataire principal justifie que le local constitue son domicile (art. 4).

Les rapports entre les parties

• Entre le locataire principal et le sous-locataire

Le locataire principal a tous les droits et obligations du bailleur, et le sous-locataire celui d'un locataire.

• Entre le bailleur et le sous-locataire

En principe il n'existe pas de lien juridique entre eux. Toutefois, si le locataire principal ne paie pas son loyer, le bailleur pourra le réclamer au sous-locataire, mais seulement à concurrence du prix de la sous-location (art. 1753 du C. civ.).

L'HÉBERGEMENT

L'hébergement, c'est la mise à disposition d'un tiers d'une partie de son logement, généralement provisoirement et surtout gratuitement.

LA GRATUITÉ

Ce qui différencie l'hébergement de la sous-location, c'est sa gratuité. "Gratuité" doit s'entendre au sens le plus large, c'est-à-dire sans contrepartie pécuniaire ni d'aucune sorte. Si l'hébergement est proposé moyennant la fourniture d'heures de ménage, de gardiennage, de garde d'enfant... il ne s'agit plus d'hébergement mais d'une sous-location. Le locataire principal, s'il n'a pas été autorisé à sous-louer, risque alors de recevoir congé¹.

Souvent, les tribunaux présumant qu'un hébergement prolongé est une sous-location. Ce n'est pas la position de la Cour de cassation, qui exige au contraire que le paiement soit caractérisé².

PEUT-ON INTERDIRE L'HÉBERGEMENT ?

Si le contrat n'interdit pas l'hébergement, le locataire est libre de recevoir qui il veut et aussi longtemps qu'il

le souhaite, même si la sous-location lui est interdite. Mais certaines clauses du contrat de location viennent parfois limiter ou interdire l'hébergement. Quelles en sont les conséquences ? Tout dépend des liens qui existent entre le locataire et la personne qu'il héberge, mais aussi du régime de la location.

• Si la personne hébergée est liée au locataire par d'étroits liens familiaux ou amoureux

Le locataire est dans son droit. Pour la Cour de cassation, les clauses d'un contrat d'habitation ne peuvent priver le locataire d'héberger ses proches, cela en vertu de l'article 8-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés sur le respect de la vie privée et familiale³.

• Si le locataire ne peut pas justifier de liens aussi étroits

Il devra mettre fin à l'hébergement, mais les tribunaux considèrent généralement qu'il ne s'agit pas d'une infraction d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat. Cependant, ils sont plus rigoureux lorsqu'il s'agit d'une location HLM : ils considèrent que l'attribution d'un tel logement est fonction de la situation de famille et des ressources du locataire, ce qui conditionne une occupation strictement personnelle.

LA CESSION DE BAIL

Certains locataires, en quittant leur logement, y installent un successeur – parfois pour ne pas avoir la charge du loyer pendant la durée du préavis, parfois pour rendre service à une relation. Cette pratique est fréquemment utilisée dans les logements en colocation, où les locataires se succèdent de façon informelle. Pourtant, sans autorisation du bailleur, elle est interdite dans les logements de droit commun et les logements soumis à la loi de 1948, au même titre que la sous-location et en vertu des mêmes textes (voir supra).

Elle est également strictement interdite en HLM (l'article 78 de la loi de 1948 leur est applicable) ainsi que dans les logements conventionnés, les conditions d'attribution imposant une occupation personnelle.

La solution est inverse s'il s'agit d'un meublé qui ne relève ni de l'une, ni de l'autre de ces réglementations : le locataire a le droit de céder son contrat, à moins qu'une clause de celui-ci ne le lui interdise ou subordonne ce droit à une autorisation du bailleur (art. 1717 du C. civ.). Mais cette interdiction figure dans la plupart des contrats.

EN CAS DE CESSION RÉGULIÈRE

Le cessionnaire (le nouveau locataire) devient titulaire du contrat et acquiert tous les droits et obligations qui

en découlent. Mais le cédant (le locataire primitif), qui renonce à tout droit sur le logement, reste responsable en cas de défaillance du nouveau locataire.

L'autorisation du bailleur ne suffit donc pas à libérer le locataire sortant. Il faut qu'elle précise que, désormais, le locataire en titre sera le nouveau locataire. On ne parle alors plus de "cession" mais plutôt de "novation", et le contrat fait généralement l'objet d'un avenant.

Lorsque la location est régie par le Code civil (c'est le cas des meublés) et que le contrat n'interdit pas la cession, aucune autorisation n'est nécessaire ; mais pour être valable, la cession qui n'a pas été expressément acceptée par écrit par le bailleur devra être portée à sa connaissance par huissier.

EN CAS DE CESSION IRRÉGULIÈRE

Le locataire qui cède sa location sans autorisation encourt la résiliation de son contrat – ce qui sera pour lui sans conséquence – mais surtout, il pourra être assigné en réparation du préjudice causé au bailleur.

Quant au nouvel arrivé, occupant sans droit ni titre, il devra quitter les lieux.

¹ Cour d'appel de Paris, 6^e ch. B, 31 janvier 2002 – *Loyers et copropriété*, mars 2003.

² Cass. civ. 3^e ch., 14 novembre 2002 – *Loyers et copropriété*, mars 2003.

³ Cass. civ. 3^e ch., 6 mars 1996 – *Loyers et copropriété* n° 201, mai 1996.

LA TRANSMISSION DU CONTRAT EN CAS DE DÉCÈS OU D'ABANDON DE DOMICILE

Le décès ou le départ inopiné d'un locataire entraînent toujours des conséquences dramatiques pour l'entourage. Pour limiter ces effets, la loi prévoit que, dans ces deux hypothèses, le contrat se poursuivra au profit de certains bénéficiaires.

L'expression "abandon de domicile" doit être entendue dans son sens le plus strict : il doit s'agir d'un départ « brusque et imprévisible », ce qui exclut le départ organisé et les séparations concertées.

LES BÉNÉFICIAIRES

Ici encore, tout dépend du régime de la location.

En location de droit commun

Suivant l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, bénéficient de la transmission du contrat :

- le conjoint, même résidant dans un autre logement à la date du décès ou de l'abandon de domicile ;
- les descendants, s'ils vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon du domicile ;
- le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- les ascendants, le concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon du domicile.

Si plusieurs personnes peuvent prétendre au logement, en cas de décès, c'est le conjoint qui bénéficiera du transfert – car dans ce cas, il dispose d'un droit exclusif sur le logement, sauf s'il y renonce expressément (art. 1751 al. 3 du C. civ.). Dans tous les autres cas, c'est le juge qui décidera, en fonction des intérêts en présence.

La qualité de « concubin notoire » est parfois contestée par le bailleur. Faute de définition légale, l'expression était interprétée de façon diverse par les tribunaux qui exigeaient en particulier une relation hétérosexuelle. Ce n'est plus le cas aujourd'hui car, depuis 1999, cette définition légale existe : « Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune, présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple » (art. 515-8 du C. civ.).

En HLM ou logement conventionné

Les bénéficiaires de la transmission du contrat sont ceux que nous avons énumérés à propos des logements

de droit commun, sous réserve qu'ils remplissent les conditions d'attribution du logement (art. 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989).

En location soumise à la loi de 1948

L'article 5 de cette loi donne la liste des bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi. Ce sont :

- le conjoint ;
- les ascendants ;
- les personnes handicapées (grand invalide de guerre, infirme ou invalide du travail dont le taux d'incapacité est au moins égal à 80 %) ;
- les enfants mineurs, jusqu'à leur majorité.
- le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité

Si le conjoint peut bénéficier du maintien dans les lieux sans condition d'occupation, les autres bénéficiaires potentiels doivent avoir vécu avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon du domicile.

À noter qu'en cas de transmission du droit au maintien dans les lieux, le loyer est majoré de 50 % – sauf lorsque le bénéficiaire est le conjoint ou l'enfant mineur.

En location meublée

Suivant l'article 1742 du Code civil, applicable à ces locations, « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ». Cela signifie que la location passe à ses héritiers ou à ses légataires universels ou particuliers. Si ceux-ci ne souhaitent pas continuer la location, ils devront la résilier en donnant congé dans les conditions de délai prévues au contrat. Mais le contrat peut valablement prévoir qu'il cessera avec le décès du locataire et que les héritiers ne pourront pas s'en prévaloir.

L'abandon de domicile n'est pas envisagé par le Code civil. En théorie, il peut entraîner la résiliation du contrat et le départ des occupants, sauf si le locataire laisse son conjoint. Dans les faits, on constate que la location se poursuit normalement au profit des occupants, aussi longtemps que le loyer est régulièrement acquitté.

Marie-Odile Thiry-Duarte