



HAL
open science

**Bien mal sous-loué profite au propriétaire [Note sous :
Cass. 3e civ., 12 sept. 2019, n° 18-20.727,
ECLI:FR:CCASS:2019:C300745]**

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. Bien mal sous-loué profite au propriétaire [Note sous : Cass. 3e civ., 12 sept. 2019, n° 18-20.727, ECLI:FR:CCASS:2019:C300745]. La Semaine juridique. Édition générale, 2019, n° 42 (actualité 1051). hal-02315996

HAL Id: hal-02315996

<https://hal.science/hal-02315996>

Submitted on 15 Oct 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Bien mal sous-loué profite au propriétaire

Benoît Grimonprez, Professeur à l'Université de Poitiers – Directeur de l'Institut de droit rural

Cass. 3^e civ., 12 sept. 2019, n° pourvoi B 18-20.727

Sauf à ce que la sous-location ait été autorisée, les revenus illicites qu'elle génère pour le locataire sont analysés comme des fruits civils de la propriété pouvant être revendiqués par le bailleur dans leur intégralité. Fondée sur le droit des biens, la solution est entièrement neuve. Au plan pratique, elle offre aux propriétaires spectateurs de sous-locations un moyen de rétorsion redoutablement efficace : le reversement par le locataire de l'ensemble des sous-loyers perçus.

Note.

L'imagination au prétoire ! En marge de la tendance moderne à tout réglementer, le bon vieux droit civil constitue une ressource inexploitée pour lutter contre certains maux de notre société. L'économie collaborative en fait partie, elle qui, malgré de nouveaux services rendus, ne s'inscrit pas toujours dans le respect des institutions en place. Au chapitre du logement, ce sont les excès des locations temporaires *via* la plateforme « Airbnb » qui sont régulièrement dénoncés par les grandes villes et les professionnels de l'hôtellerie. Le législateur est certes intervenu pour réguler le marché juteux des locations de « meublés de tourisme » (*L. n° 2018-1021 dite ELAN, 23 nov. 2018, art. 145 : obligation de déclaration, amendes civiles...*), mais sans traiter de tous les aspects. Sur la sous-location par exemple, point de réponse du droit spécial. D'où l'importance de l'arrêt de la troisième chambre civile du 12 septembre 2019 promis aux honneurs du rapport annuel de la Cour de cassation. En revenant aux sources du droit des biens, il fait paradoxalement œuvre d'innovation juridique.

Les faits se passent de commentaire. Un appartement avait été donné à bail à un couple par une SCI en 1997. En 2004, le nouveau propriétaire des murs délivre congé aux locataires pour habiter personnellement le logement. Face à leur refus de quitter les lieux, il les assigne en validation du congé ainsi qu'en remboursement des sommes qu'ils ont perçues en mettant l'appartement sur le site Airbnb. Le bailleur était en effet parvenu à obtenir de la plateforme la preuve de sous-locations du bien en meublé touristique pendant trois ans (de 2013 à 2015) pour un revenu total dissimulé de 27 295 euros.

En seconde instance, la Cour d'appel de Paris fait droit à la demande du propriétaire dans un arrêt autant remarqué que commenté (*CA Paris, 5 juin 2018, n° 16/10684, Comm. Comm. Elec. 2018, comm. 62, note G. Loiseau ; RTD civ. 2018, p. 936, obs. W. Dross ; AJDI 2018, p. 684, note F. de la Vaissière, Gaz. Pal. 13 nov. 2018, n° 39, p. 71, note A.-L. Thomas-Raynaud*). De manière audacieuse – et semble-t-il inédite –, les juges affirment que les sommes engrangées par les preneurs grâce à la sous-location occulte de l'immeuble sont des fruits civils de la propriété

appartenant, comme tels, au bailleur. Ainsi, sans démonstration supplémentaire, les propriétaires ont-ils le droit de revendiquer les sommes irrégulièrement captées par leurs locataires.

Au regard des multiples enjeux du litige, on brûlait d'impatience de connaître la position de la Cour de cassation. L'arrêt rendu ne déçoit pas. Il balaye le pourvoi formé contre la motivation développée par les juges du fond dans un attendu d'une rare limpidité : « 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 ». Etant donné, en l'espèce, le caractère manifestement illicite de la sous-location, c'est à bon droit que la cour d'appel a condamné les preneurs à rembourser au bailleur les sommes indument encaissées.

La portée pratique de la solution est considérable. Avant cette sentence, les bailleurs étaient démunis face aux usages indélicats de leurs locataires. Les voies de la responsabilité contractuelle restaient impénétrables à défaut de pouvoir établir un préjudice personnel entraîné par la sous-location même illicite. Pour cause, la rentabilité de la sous-jouissance du bien permettait, la plupart du temps, au locataire de remplir le bailleur de sa créance de loyer. Seuls quelques jugements avaient osé faire participer financièrement la plateforme numérique au motif qu'elle contribuait, en méconnaissant ses obligations légales, à la violation par le locataire de ses propres engagements (*TI Paris, 6e, 6 févr. 2018, n° 11-17-000190 : Comm. com. électr. 2018, comm. 27, note G. Loiseau : indemnisation du chef du préjudice moral*). En changeant cette fois complètement de terrain juridique, la justice s'épargne les règles incommodes du contrat et de la responsabilité pour investir le propriétaire d'un droit automatique à tous les revenus générés par la jouissance, même par personne interposée, de son patrimoine.

Parce qu'ils sont inhabituels, les biais théoriques de la décision méritent d'être décortiqués. On approfondira successivement les deux faces de la solution : le principe de l'accession du propriétaire aux sous-loyers en tant que fruits civils (1) ; le contraire quand la sous-location est autorisée par le bailleur (2).

1. Le droit du bailleur à tous les fruits civils

Selon l'arrêt, les sous-loyers touchés par le preneur à bail constituent des fruits civils. Par fruits, le droit entend tout ce qu'une chose produit périodiquement et sans altération de sa substance (*F. Terre et P. Simler, Droit des biens, n° 123*). Par fruits civils, l'on vise les émoluments générés par la concession de la jouissance du bien à un tiers. Le Code cite comme exemple les intérêts des sommes prêtées, ainsi que les loyers versés au bailleur (C. civ., art. 584). Ces fruits-là diffèrent fondamentalement des autres. Ils ne sont pas fournis par la chose même, mais par un contrat de jouissance portant sur la chose (*M. Jaoul, La notion de fruits, Defrénois, coll. Doctorat & Notariat, 2018, n° 272*). Ce qui a pu faire écrire que la cause de leur versement serait plus personnelle (le lien d'obligation) que réelle (le droit de propriété) (*W. Dross, Droit civil. Les choses, LGDJ, 2012, n° 15-1*).

Les revenus de la sous-location s'apparentent-ils à des fruits civils de la chose ? La question avait-elle seulement déjà été posée ? Sous l'angle du régime des biens, les sous-loyers proviennent de la jouissance du capital par un tiers. Contrepartie de la mise à disposition de la chose, ils sont l'expression de sa valeur d'usage (*G. Loiseau, note Comm. com. électr. 2018, comm. 27*). La différence, avec un loyer, est que le propriétaire ne prend pas ici part au rapport

(sous-locatif) qui engendre ce revenu. Il n'en reste pas moins que la rétribution porte sur les utilités de son bien, utilités auxquelles il est, en principe, le seul à avoir droit. Si les sous-loyers partagent la même nature que les loyers, force est de leur appliquer le même régime.

Les articles 546 et 547 du Code civil affirment l'appartenance au propriétaire de tous les fruits produits par la chose. Ce mécanisme dit d'« accession par production » consiste, en réalité, dans une extension de l'objet de la propriété aux accroissements du capital.

La règle cède en présence d'un possesseur de bonne foi. Celui-là peut conserver les fruits et ne pas les restituer au propriétaire de la chose (*C. civ. art. 549*). Mais le locataire est étranger à cette hypothèse, n'étant pas de la trempe des possesseurs, c'est-à-dire des personnes pouvant s'imaginer propriétaires de la chose. Le preneur à bail n'est jamais qu'un détenteur précaire, qui tient la jouissance matérielle de la chose (*corpus*) d'une personne qu'il sait être le véritable maître. L'attribution des fruits est également reconfigurée par le démembrement de la propriété : l'usufruitier, selon l'article 582 du Code civil, a le droit de jouir de toute espèce de fruits. Là non plus, il n'y a pas d'amalgame possible avec la concession d'un bail : le bailleur n'octroie ni l'*usus* ni le *fructus* au preneur. Le droit personnel de jouir de la chose qu'il consent au locataire ne prive pas le bailleur de tous les fruits (*Cass. req., 6 mars 1861 : DP 1861, I, 417*). Il existe d'ailleurs un lien ombilical entre la conservation du *fructus* et le pouvoir de donner à bail, expliquant que le nu-propriétaire ne puisse prendre la qualité de bailleur, réservée à l'usufruitier.

En tant que fruits civils, les sous-loyers reviendraient donc dans l'escarcelle du propriétaire, nonobstant le contrat de sous-location. Une partie de la doctrine formule, à ce sujet, les plus vives réserves, au nom de l'idée que les fruits civils trouvent leur cause dans le contrat qui les a fait naître (*W. Dross, obs. préc., RTD civ. 2018, p. 936*). En tant que prix d'une jouissance conventionnelle, ils seraient dus au seul bénéficiaire de l'obligation : dans notre schéma, le locataire. Les fruits civils auraient pour destination la personne du créancier et non le propriétaire de la chose.

Son attachement fidèle à la lettre du Code conduit la Cour de cassation à d'autres conclusions. Celles-ci partent d'une distinction soigneuse entre ce qui relève du contrat et du régime de la propriété. Certes le bailleur n'est pas personnellement créancier du sous-locataire ; le titre de ce dernier ne lui est pas même opposable. Mais cela ne lui interdit pas, en tant que propriétaire, de revendiquer les sommes représentant la valeur d'usage de la chose entre les mains de son preneur. En filigrane, l'idée est que le locataire, s'il pouvait s'attribuer sans autorisation ces revenus, s'enrichirait injustement sur le dos du propriétaire.

La réflexion dévoile toute l'originalité des fruits civils. Personne en effet ne songerait à refuser au détenteur de la jouissance d'un bien (fermier par ex.) le droit de s'accaparer les fruits naturels et industriels (récoltes) qui sont des émanations directes de la chose. Le contrat de jouissance contient implicitement l'autorisation du bailleur de transférer la propriété de ce type de richesse (*M. Jaoul, op. cit., n° 122*). En revanche, les revenus tirés de la mise à disposition de la chose au profit de tiers procèdent d'une logique différente : ils supposent une mise en relation de la chose avec autrui, donc de l'inscrire dans un marché parallèle qui ne fait pas nécessairement partie de l'économie du bail principal. On en veut pour preuve que la sous-location est rarement libre : il n'est pas admis que le preneur paye le prix de sa jouissance au moyen de revenus qu'il glanerait

en faisant profiter un autre de la chose. D'autant que les sous-loyers peuvent parfois excéder le montant des loyers !

Bien évidemment, et la Cour de cassation s'empresse de le souligner, le raisonnement ne vaut qu'à l'endroit de la sous-location irrégulière. Dès lors que l'opération a reçu l'aval du bailleur, le droit du contrat anesthésie le droit des biens.

2. La volonté du bailleur de partager les fruits civils

L'autorisation de la sous-location par le propriétaire, nous dit la Cour de cassation, l'empêche de prétendre au remboursement des sous-loyers. Cela ne signifie pas que ces sommes changent de nature, mais que le régime de leur attribution se trouve volontairement modifié.

Le droit de sous-louer dépend de l'économie de chaque type de bail. Le droit civil l'offre, par principe, au preneur, mais permet de l'annihiler par une clause. Cette règle, il faut en avoir conscience, est devenue l'exception. Les imposants statuts du bail rural (*C. rur., art. L. 411-35*), du bail commercial (*C. com., art. L. 145-31*) et du bail d'habitation (*L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8*) proclament au contraire l'interdiction des sous-locations. Le bailleur peut néanmoins, dans certains cas, l'autoriser, avec le pouvoir de contrôler le prix des sous-loyers (*L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8 ; C. com., art. L. 145-31*).

A lire l'arrêt rapporté, la permission de la sous-location vaut renonciation du propriétaire à revendiquer l'intégralité des fruits civils ; il consent, ce faisant, à les partager avec le locataire. Dans le silence des parties, il faut donc considérer que l'octroi du droit de sous-louer s'accompagne d'un engagement de transférer les sous-loyers au locataire. La volonté contractuelle fonde le raisonnement, le propriétaire étant toujours libre, par un acte juridique, d'attribuer les fruits à un tiers (*S. Piedelièvre, Rép. Civ. Dalloz, V° Fruits, n° 52*).

Ce que ne dit pas la décision, c'est que les parties doivent pouvoir organiser entre elles la manière dont sera réparti le paiement des sous-loyers. Concrètement, un bailleur pourra choisir de laisser les sous-locations touristiques se faire moyennant la perception d'une part des bénéfices. Nul doute que ce genre de négociation, potentiellement et mutuellement lucrative, sera amenée à se développer.

Indéniablement efficace et dissuasive, la solution n'est pas exempte d'inconvénients. On peut craindre que certains bailleurs, par la manne alléchés, soient tentés de fermer les yeux sur certaines mises à disposition pour mieux en réclamer les fruits plus tard. Pire, ils pourraient rechigner à autoriser en bonne et due forme ce genre de pratique. Les locataires doivent donc désormais se montrer d'une extrême prudence, et n'entreprendre de sous-louer qu'avec l'accord préalable et écrit de leur bailleur, au risque sinon de devoir lui reverser l'intégralité des sommes touchées.

Il faut du reste insister sur la circonférence très large de la solution dégagée. Toutes les catégories de baux sont touchées, et subséquemment, toutes les sous-locations irrégulières. Si tant est qu'ils soient révélés, les gains mal acquis par l'ensemble des locataires ne leur profiteront plus, ce qui augure de comptes à rendre aux propriétaires particulièrement douloureux.

Comme quoi le droit des biens, à condition d'être sagement utilisé, peut apporter des solutions (trop ?) radicales à des problématiques aujourd'hui dans l'impasse (*V. B. Grimonprez, (dir.), Le droit des biens au service de la transition écologique, Dalloz, 2018 ; W. Dross, De la revendication à la réattribution : la propriété peut-elle sauver le climat ?, D. 2017, 2553*).