



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique et réglementation

Question écrite n° 705

Texte de la question

M. Georges Hage appelle l'attention de M. le ministre du logement sur l'existence de certaines sociétés commerciales, notamment à Paris, dont l'activité consiste à se faire consentir, par les propriétaires de logements, un contrat de location meublée comportant une faculté de sous-location moyennant un sous-loyer sensiblement plus élevé que le loyer principal, le bail principal étant conclu sous condition suspensive de conclusion d'un contrat de sous-location avec un tiers. La société locataire recherche alors un sous-locataire par des moyens identiques à ceux employés par les agents immobiliers et administrateurs de biens. S'agissant de locations meublées, ces contrats de location échappent aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et notamment son article 8 destiné à faire échec à la sous-location à but spéculatif. Il apparaît que le plus souvent les sociétés locataires ne sont pas titulaires de la carte professionnelle prévue par la loi n° 70-9 du 2 juillet 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972 et ne présentent pas les garanties financières et d'assurance de responsabilité prévues par ces textes. Il lui demande si, dans ces conditions, le bénéfice réalisé par la société locataire du fait du paiement du sous-loyer ne constitue pas une rémunération au sens des textes précités et si, compte tenu du caractère habituel de cette activité, de tels contrats n'entrent pas dans le champ d'application de la loi du 2 janvier 1970.

Texte de la réponse

La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce s'applique aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prétendent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations d'entremise ou de gestion immobilière portant sur les biens d'autrui. L'intervention d'un « entrepreneur principal de location », qui prendrait à bail des immeubles pour les sous-louer et tirer ses revenus de la différence entre le loyer qu'il paie et celui qu'il reçoit, porterait effectivement sur les biens d'autrui. Toutefois le lien juridique personnel qui unirait le propriétaire de l'immeuble à l'intermédiaire ne serait pas un mandat d'entremise ou de gestion mais un contrat de location conférant à « l'entrepreneur principal de location » les risques de l'affaire. Une telle activité, sous réserve de requalification des conventions passées et de l'appréciation des tribunaux, ne paraît pas entrer dans le champ d'application de la loi précitée du 2 janvier 1970.

Données clés

Auteur : [M. Hage Georges](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 705

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 mai 1993, page 1340

Réponse publiée le : 24 octobre 1994, page 5320