

Comment distinguer une sous-location d'un contrat de prestations de services ?



© 2024 Les Echos Publishing

Le contrat par lequel le titulaire d'un bail commercial met les locaux loués à la disposition d'une tierce personne tout en fournissant à cette dernière un certain nombre de prestations de services s'analyse-t-il en une sous-location ou en un contrat de prestations de services ?

La réponse à cette question n'est pas forcément évidente ainsi qu'en témoigne une récente affaire. Outre la mise à disposition de bureaux à des entreprises, un locataire leur fournissait de nombreuses prestations de services telles que, notamment, l'entretien des lieux, le wifi, le téléphone, un service d'accueil et l'accès à des salles de réunion. Le propriétaire des locaux avait alors réclamé une augmentation du loyer à son locataire au motif que, selon lui, ce dernier sous-louait les locaux moyennant un loyer plus élevé que celui qu'il lui versait.

Rappel : lorsque le loyer d'une sous-location de locaux commerciaux est supérieur au montant du loyer de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

Une rémunération globale

Saisis du litige, les juges ont estimé que cette opération ne constituait pas une sous-location dans la mesure où elle faisait l'objet d'une redevance globale qui rémunérait indissociablement tant la mise à disposition des bureaux équipés que les prestations de services fournies par le locataire aux entreprises occupant ces bureaux, et ce même si ces prestations n'étaient qu'accessoires à la mise à disposition des locaux.

Du coup, le propriétaire des locaux n'était pas en droit de réclamer une augmentation du loyer à son locataire.

[Cassation civile 3e, 27 juin 2024, n° 22-22823](#)

© 2024 Les Echos Publishing