

La sous-location commerciale



© 2016 Les Echos Publishing

Conditions de validité de la sous-location

Pour que la sous-location soit régulière, il faut qu'elle soit autorisée par le bailleur et que celui-ci ait été appelé à concourir à l'acte de sous-location.

En matière de bail commercial, la règle veut que, sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle soit interdite. Ainsi, pour être valide, la sous-location de locaux commerciaux doit satisfaire à deux conditions cumulatives :

- elle doit être préalablement autorisée par le bailleur ;
- le bailleur doit être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

À noter : ces deux conditions doivent être remplies, non seulement lors de la conclusion de la sous-location initiale, mais aussi à l'occasion de ses éventuels renouvellements.

S'agissant de l'autorisation du bailleur, la loi n'impose pas de formalisme particulier. Le bailleur peut donc parfaitement donner son accord par écrit ou oralement. Mais pour des raisons évidentes de preuves, il est conseillé au locataire de solliciter une autorisation écrite. Cette dernière peut résulter d'une clause du bail principal ou, à défaut d'une

telle clause, de l'accord donné en cours de bail par le bailleur. Pour cela, la demande doit lui être faite par huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin de lui donner une date certaine.

Remarque : le droit du bailleur de refuser la sous-location est totalement discrétionnaire. Il n'appartient pas aux tribunaux, en cas de refus du bailleur, d'autoriser la sous-location, ni de rechercher ou de contrôler les motifs de ce refus.

L'autorisation peut également être tacite. Dans ce cas, elle doit résulter d'une attitude claire et non équivoque du bailleur. La simple connaissance de la sous-location et le fait de l'avoir tolérée n'impliquent pas, à eux seuls, que le bailleur a donné son autorisation.

D'autre part, la loi impose au bailleur de concourir à l'acte de sous-location. En pratique, l'invitation qui lui est faite de concourir à l'acte doit lui être notifiée par le locataire principal par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sachant qu'il n'est pas nécessaire pour sa validité que le bailleur soit effectivement présent lors de la signature de l'acte.

Attention : cette formalité est requise même si le bail autorise par avance la sous-location.

Dans les 15 jours suivant la réception de cette notification, le bailleur doit indiquer s'il entend concourir à l'acte. En cas de silence de sa part ou de refus de participer à l'acte de sous-location, le locataire principal peut passer outre et conclure l'acte de sous-location (sous réserve que le bailleur ait donné l'autorisation de sous-louer).

Régime de la sous-location

Les rapports entre le locataire principal et le sous-locataire sont, pour l'essentiel, équivalents aux rapports entre un bailleur et son locataire.

Les droits du sous-locataire sont limités à ceux que détient le locataire principal. En effet, ce dernier ne peut pas consentir plus de droits qu'il n'en possède lui-même. Ainsi, le sous-locataire doit notamment respecter la destination des lieux fixée dans le bail principal et, s'il souhaite la modifier, il doit recueillir l'accord exprès du bailleur.

Comme en matière de location commerciale, la sous-location commerciale est soumise au statut des baux commerciaux. Le locataire principal prend donc, en quelque sorte, le rôle de bailleur vis-à-vis du sous-locataire : il doit donc permettre une jouissance paisible des lieux, l'entretenir et le réparer au besoin. De son côté, le sous-locataire est, lui aussi, tenu d'entretenir les lieux loués. À cet égard, le locataire principal est responsable vis-à-vis du bailleur des agissements du sous-locataire qui seraient contraires au bail principal et au contrat de sous-location.

Le contrat de sous-location doit prévoir les obligations réciproques du locataire et du sous-locataire sur la répartition des charges et travaux. Le sous-locataire est également tenu au paiement d'un loyer au titre de la sous-location.

En principe, le locataire principal peut fixer le montant du loyer comme il le souhaite bien qu'en pratique le loyer est, sinon inférieur, au moins égal à ce que le locataire doit verser au bailleur. Mais lorsque la sous-location est consentie pour un montant supérieur au loyer du bail principal, le bailleur bénéficie d'un droit de réajustement et peut augmenter le loyer que lui verse le locataire principal.

S'agissant de la durée, il n'est pas nécessaire que la durée du bail principal et celle de la sous-location coïncident. Une sous-location peut donc être conclue pour une durée inférieure à celle du bail principal. Toutefois, le locataire ne peut évidemment consentir une sous-location pour une durée supérieure à la durée du bail principal. Si tel est le cas, la sous-location prend fin en même temps que le bail principal lorsque celui-ci est résilié ou n'est pas renouvelé.

Droit au renouvellement

Le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail.

Le sous-locataire doit normalement demander le renouvellement de son bail au locataire principal. Ce qui n'est pas possible en cas de sous-location de la totalité des lieux loués. En effet, le locataire principal perd son droit au renouvellement du bail lorsqu'il a consenti une sous-location totale des locaux. Car le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds de commerce exploité dans les locaux loués. Et dans le cas d'une sous-location totale, c'est le sous-locataire qui est devenu le propriétaire du fonds.

À noter : en cas de sous-location partielle, le locataire peut, en principe, demander le renouvellement du bail pour la seule partie des locaux dans lesquels il exploite son fonds. De même, en cas de refus de renouvellement, il n'a droit à une indemnité d'éviction que pour cette seule partie.

De plus, le sous-locataire ne peut invoquer un droit de renouvellement auprès du locataire principal que dans la limite des droits de ce dernier. Ainsi, le locataire principal peut refuser de renouveler la sous-location lorsqu'il a lui-même renoncé au renouvellement de son bail principal, et ce sans avoir à payer d'indemnité d'éviction, ni de dommages-intérêts au sous-locataire.

De même, le locataire principal ne peut pas être condamné à verser au sous-locataire une indemnité d'éviction destinée à compenser le préjudice subi du fait d'un refus de renouvellement du sous-bail dès lors que, suite au congé qui lui a été notifié par le bailleur, il n'a plus lui-même de bail et n'a donc plus la qualité pour offrir ou refuser le renouvellement.

À l'inverse, si le bail principal est renouvelé, le sous-locataire a droit au renouvellement. Si le locataire principal refuse le renouvellement, il doit payer une indemnité d'éviction au sous-locataire.

En cas de renouvellement, la durée de la sous-location renouvelée dépend de la durée du bail principal restant à courir, le sous-locataire ayant droit au renouvellement seulement pour la durée du bail principal.

Sachant que le sous-locataire a la possibilité, lorsque son bail est expiré et que le bail principal l'est également et qu'il n'est renouvelé ou a été résilié, de demander le renouvellement directement auprès du bailleur. Pour cela, trois conditions doivent être remplies :

- le bail principal est expiré ;
- le bailleur a expressément ou tacitement autorisé la sous-location ;
- si la sous-location est partielle, les lieux soient matériellement divisibles de ceux occupés par le locataire principal.

Mais le droit direct du sous-locataire au renouvellement reste subsidiaire. En effet, le bailleur n'est pas tenu d'accorder ce droit même s'il renouvelle le bail principal.

Conséquences d'une sous-location irrégulière

En cas de sous-location consentie sans l'autorisation du bailleur, celui-ci peut résilier ou refuser de renouveler le bail principal.

À défaut d'accord du bailleur, il est en principe interdit au locataire de consentir une sous-location commerciale. Une sous-location consentie sans l'accord du bailleur ou sans qu'il ait été appelé à concourir à l'acte est irrégulière. Celui-ci peut alors résilier le bail qu'il a signé avec le locataire principal, soit par une demande faite auprès d'un juge, soit en se prévalant de l'éventuelle clause résolutoire prévue au contrat. Le bailleur peut également refuser de renouveler le bail principal sans avoir à verser d'indemnité d'éviction.

Toutefois, la sous-location n'est pas nulle et continue de produire ses effets entre le sous-locataire et le locataire principal (tant que le contrat n'a pas été résilié). Mais le sous-locataire peut demander la résiliation de la sous-location si le locataire principal ne peut lui garantir le respect de ses droits par le bailleur. Et s'il est évincé suite à la résiliation du bail principal, il peut demander des indemnités au locataire principal.

Remarque : l'irrégularité de la sous-location est inopposable au bailleur. En effet, étant un tiers au contrat de sous-location, le bailleur ne peut pas en demander la résiliation, ni même l'expulsion du sous-locataire. S'il veut l'expulser, le bailleur doit d'abord résilier le bail principal, ce qui aura pour effet d'éteindre les droits du sous-locataire.