

Quand la sous-location de locaux commerciaux est irrégulière



© 2023 Les Echos Publishing

Pour être valable, la sous-location de locaux commerciaux doit remplir deux conditions. D'une part, elle doit être autorisée par le bailleur, par exemple par une clause du bail. Et d'autre part, le bailleur doit avoir été appelé à « concourir » au contrat de sous-location. À défaut, la sous-location serait irrégulière. Et le bailleur pourrait ensuite refuser le renouvellement du bail pour motif grave et légitime, voire demander en justice la résiliation du bail !

Mais attention, n'étant pas partie au contrat de sous-location, le bailleur ne peut pas demander la résiliation de la sous-location, ni même l'expulsion du sous-locataire. Plus généralement, sauf exception, il ne peut pas agir en justice contre ce dernier.

Ainsi, dans une affaire récente, un locataire avait sous-loué des locaux commerciaux sans que le bailleur ait donné son autorisation. Ce dernier avait alors réclamé au sous-locataire la réparation du préjudice qu'il estimait avoir subi en raison de la perte des sous-loyers qui, selon lui, auraient dû lui revenir.

Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause car la preuve d'un préjudice n'était pas établie. En effet, la sous-

location avait pris fin avant la restitution des locaux et il n'était pas démontré que le montant des loyers versés par le sous-locataire avait excédé le montant du loyer dû par le locataire principal.

En outre, les juges ont rappelé que le bailleur ne peut exercer une action directe contre le sous-locataire, dans la limite du sous-loyer, qu'en cas de défaillance du locataire principal, ce qui n'était pas le cas dans cette affaire. Et aussi que seul le locataire principal est tenu de restituer au propriétaire les sous-loyers lorsque la sous-location n'a pas été autorisée par le bailleur.

Pour toutes ces raisons, le bailleur ne pouvait donc pas agir contre le sous-locataire.

Rappel : le bailleur peut agir directement contre le sous-locataire lorsque le locataire principal ne paie pas les loyers, mais dans la limite du montant du sous-loyer.

[Cassation commerciale, 8 mars 2023, n° 20-20141](#)

© 2023 Les Echos Publishing