



L'AUTORISATION DE SOUS-LOCATION COMMERCIALE ET LE DROIT AU RENOUVELLEMENT:3EME CIV 5/04/2011.

publié le **22/04/2011**, vu **15230 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

3ème Civ, 5 avril 2011, N° de pourvoi :10-14.215, sur les conséquences de la sous-location au regard du droit au renouvellement du bail. Approuvant la cour d'appel, elle juge que l'autorisation générale de sous-louer portée dans un bail commercial ne suffit pas à conférer au sous-locataire un droit direct au renouvellement.

3ème Civ, 5 avril 2011, N° de pourvoi :10-14.215, sur les conséquences de la sous-location au regard du droit au renouvellement du bail.

Approuvant la cour d'appel, elle juge que l'autorisation générale de sous-louer portée dans un bail commercial **ne suffit pas à conférer au sous-locataire un droit direct au renouvellement.**

En l'espèce une société reprochait à une cour d'appel de l'avoir jugée occupante sans droit ni titre, alors, que la sous location avait été autorisée dans le bail sans autorisation préalable du bailleur. Elle considérait que dans ces conditions, le bailleur était de ce fait réputé l'avoir agréé en qualité de sous-locataire.

Pour la cour l'autorisation générale de sous-louer permise par le bail ne suffisait pas pour conférer au sous-locataire un droit direct au renouvellement, ce que la cour d'appel, a jugé en relevant que le sous locataire ne fournissait aucun élément montrant son agrément exprès ou tacite...

II Que retenir en matière de sous-location de bail commercial ?

Le principe en matière commerciale est l'interdiction de sous-location totale ou partielle, sauf stipulation contraire du bail ou accord du propriétaire.

Le code de commerce et le bail seront la loi des parties.

La sous-location est régie par les articles L.145-31 et L.145-32 du code de commerce,

A) Les articles du code de commerce

Article L145-31

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Article L 145-32

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

B) Le bail délimite les conditions de l'autorisation

L'accord du bailleur pour sous louer devra être obtenu au risque d'encourir une résiliation pour violation des clauses du bail.

En effet, à défaut l'acte est inopposable au propriétaire, lequel pourra résilier le bail sur le fondement d'une clause résolutoire ou la résiliation judiciaire, refuser le renouvellement du bail pour motif sérieux et légitime sans indemnité d'éviction.

Il conviendra donc d'obtenir à défaut d'une clause expresse du bail

1°- L'accord du propriétaire

Le refus pourra être totalement discrétionnaire.

2°- L' Intervention du propriétaire à l'acte de sous-location

La demande de sous-louer sera notifiée soit par lettre RAR, soit par acte extra judiciaire, par exploit d'huissier.

Dans les quinze jours de la notification, le propriétaire précisera s'il entend concourir à l'acte.

Si, malgré l'autorisation prévue au bail ou par acte séparé, il ne répond pas, ou refuse d'intervenir, alors l'acte de sous-location sera signé.

3°-La rédaction d'une convention de sous location reprenant les clauses du bail principal

II Le droit au renouvellement du bail au profit du sous locataire

Nous aborderons la relation entre le propriétaire et le sous locataire.

Le droit au renouvellement se conçoit à l'échéance du bail après la demande d'expiration du contrat. Il appartient en principe au propriétaire du fonds exploité dans les lieux.(article L145-8 du code de commerce.

A défaut, le bail se poursuit par tacite reconduction.

Les parties doivent conclure un nouveau bail dans le mois suivant le renouvellement, dont la durée sera de 9 ans sauf, accord pour une plus longue durée.

A) Le statut du sous-locataire commercial est précaire

En cas de sous-location, le locataire perd le droit au renouvellement s'il sous loue l'intégralité des locaux.

Dans le cas où le bailleur aura agréé le sous locataire , le sous locataire aura un droit direct au renouvellement.(art 145-32 code de commerce).

Les droits que détient le sous locataire dépendent de ceux du locataire principal., si bien que La propriété commerciale est fragile. **3ème Civ, 28 octobre 2009, pourvoi N° 0818.736**

Le sous-locataire peut bénéficier d'un droit direct au renouvellement auprès du propriétaire si, et seulement si, les droits du locataire principal sont contestés.

3ème Civ 5 avril 2011, pourvoi N°10-14.215

Rappel : L'autorisation générale de sous-louer permise par le bail de locaux à usage commerciaux **ne suffit pas pour conférer au sous-locataire un droit direct au renouvellement.**

B) Les clauses illicites du bail principal

S'agissant des clauses d'un bail principal imposant au locataire, en cas de sous-location, d'insérer dans l'acte de sous-location une mention selon laquelle le sous-locataire ne disposera d'aucun droit direct au renouvellement à l'encontre du bailleur principal, propriétaire des locaux loués, elles sont nulles.

3ème Civ, 28 novembre 2007 a déjà jugé que :

Le sous-locataire, qui ne disposait d'un droit direct au renouvellement de son bail qu'à compter de l'expiration du bail principal, ne pouvait valablement renoncer, le jour de l'acte de sous-location, à un droit dont il n'était pas encore titulaire.

Demeurant à votre disposition pour toute précision.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris