Image not found or type unknown

La durée du contrat de sous-location d’un bail commercial

publié le **23/05/2016**, vu **8681 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Par un arrêt en date du 17 mars 2016 (n° 14-24.748), la Cour de cassation est venue préciser le régime applicable à un contrat de sous-location d’un bail commercial.

Dans cette affaire, une SCI avait donné à bail un local commercial à un locataire principal. Celle-ci avait ensuite sous-loué le bien à une société tierce. Le contrat de sous-location était conclu pour une durée inférieure à celle du contrat de location principal.

La société sous-locataire a, dans un premier temps, donné congé à la date prévue au contrat par lettre recommandée à la société locataire principale.

La loi en vigueur à l’époque de la signature du contrat de sous-location exigeait que le congé d’un bail commercial soit délivré par acte extra-judiciaire, c’est à-dire par l’intermédiaire d’un huissier de justice.

La société locataire principale a alors assigné la société sous-locataire en nullité du congé du bail.

La Cour de cassation, par un arrêt de la troisième chambre civile en date du 17 mars 2016, a accueilli la demande de la société locataire.

En effet, la Haute Juridiction a estimé que le fait que le contrat de sous-location soit conclu pour une durée inférieure au contrat de bail principal n’avait pas pour conséquence d’écarter le statut des baux commerciaux ; dès lors, les dispositions relatives au statut des baux commerciaux demeuraient applicables également au contrat de sous-location, et le congé donné par le sous-locataire devait être délivré par acte extra-judiciaire.

Cette solution vient apporter des précisions à la jurisprudence antérieure.

En effet, par un arrêt en date du 24 février 1988 rendu par la troisième chambre civile (n°86-15458), la Cour de cassation avait déjà eu l’occasion de dire que la loi n’imposait pas que la date d’expiration du contrat de sous-location coïncide avec celle du contrat de bail principal.

Pour les contrats de location et de sous-location d’un local commercial conclus à partir du 20 juin 2014, la loi PINEL est venue modifier les modalités de résiliation prévues à l’article L145-4 du code de commerce; le congé peut toujours être donné par acte extra-judiciaire, mais peut désormais également l’être aussi par lettre recommandée avec avis de réception.

Il en résulte que le sous-locataire se doit notamment de respecter les modalités de résiliation du contrat de bail commercial sans pour autant bénéficier de certaines de ses dispositions protectrices, telles que l’articulation du bail en périodes triennales, dit système du « 3-6-9 » ou encore la tacite prolongation.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés