Image not found or type unknown

Une exception à l’obligation de faire concourir le bailleur à l’acte de sous-location

publié le **27/04/2015**, vu **3488 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Après avoir posé le principe de l’interdiction de sous-louer les locaux soumis au statut des baux commerciaux, l’article L. 145-31 du code de commerce précise qu’en cas de sous-location autorisée, le bailleur doit être appelé à concourir à l’acte.

Après avoir posé le principe de l’interdiction de sous-louer les locaux soumis au statut des baux commerciaux, l’article L. 145-31 du code de commerce précise qu’en cas de sous-location autorisée, le bailleur doit être appelé à concourir à l’acte.

Ainsi, par principe, l’article L.145-31 du code de commerce dispose que :

> *« 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 ».*

En pratique, le preneur doit faire connaître au bailleur son intention de sous-louer et le convoquer, le cas échéant, à participer à la signature de l’acte de sous-location.

Un arrêt de la Cour de cassation en date du 15 avril 2015 est venu apporter une exception à ce principe en décidant que lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière, la sous-location étant l’objet même de l’activité du locataire, le bailleur n’a pas à être appelé à concourir aux actes de sous-location.

Dans cette affaire, le propriétaire-bailleur avait acquis plusieurs locaux en l’état futur d’achèvement et, conformément à l’acte de réservation, avait conclu sur ces locaux un bail commercial avec une société de gestion hôtelière, la clause de destination du bail prévoyant que « le preneur devra exercer dans les locaux loués une activité d’exploitation d’un établissement d’hébergement consistant en la sous-location des logements situés dans la résidence pour un usage d’habitation ».

La société de gestion immobilière ayant consenti des sous-locations sans appeler le bailleur à concourir, celui-ci lui a délivré un congé sans offre de renouvellement ni indemnité d’éviction.

La cour d’appel a validé ce congé au motif que la clause de destination du bail ne dispensait pas le preneur d’appeler son cocontractant à concourir aux actes de sous-location.

Toutefois, la Cour de cassation a censuré cette décision : la commune intention des parties a été de conclure le bail de manière à permettre au preneur de consentir des sous-locations.

Ainsi, le bailleur n’a pas à être appelé à concourir à l’acte lorsque la sous-location est l’objet même de l’activité du locataire.

Dans une décision du 5 janvier 1983, la Cour de cassation avait déjà donné une solution similaire en jugeant que le propriétaire de l’immeuble n’avait pas à concourir ni aux actes de sous-location ni à leurs renouvellements dès lors que le locataire est contractuellement tenu de consentir pour toute la durée du bail des sous-locations aux commerçants qui occupent le rez-de-chaussée (Cass. 3ème Civ., 5 janv. 1983, n° 80-17.309).

En outre, le locataire est dispensé de solliciter le concours du propriétaire au renouvellement de l’acte de sous-location lorsque le bail impose au preneur de sous-louer pour un usage précis une partie déterminée de l’immeuble loué (Lyon, 20 nov. 2012, n° 08/04142).

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