



Sous-traiter une partie de son activité dans des locaux loués n'est pas sous-louer

publié le 29/05/2013, vu 1138 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Le contrat par lequel le locataire sous-traite une partie de son activité à un tiers, sous sa maîtrise et en contrepartie d'une commission sur le chiffre d'affaire n'est pas une sous-location. Le bailleur ne peut donc pas refuser le renouvellement du bail pour ce motif.

Cass. 3e civ. 13 septembre 2011 n° 10-21.087 (n° 1028 F-D), Sté des Trois Vallées c/ Sté Le Montana

Le contrat par lequel le locataire sous-traite une partie de son activité à un tiers, sous sa maîtrise et en contrepartie d'une commission sur le chiffre d'affaire n'est pas une sous-location. Le bailleur ne peut donc pas refuser le renouvellement du bail pour ce motif.

Une société exploitait, en vertu d'un bail commercial, un immeuble à usage de résidence de tourisme situé dans une station de sport d'hiver. Le bailleur avait donné congé à la société sans renouvellement du bail ni indemnité d'éviction soutenant qu'elle avait consenti sans autorisation une **sous-location** partielle des locaux à une école de ski.

Jugé au contraire que la société **locataire** avait droit à une indemnité d'éviction dès lors que la convention la liant à l'école de ski ne s'analysait pas en une sous-location. En effet, par cette convention, la société affectait une partie des locaux loués à une **activité** para-hôtelière **prévue dans son objet social**, qui était réservée à la clientèle de la résidence et qu'elle **sous-traitait à un tiers** tout en conservant la maîtrise et la contrepartie de l'occupation était une commission sur le chiffre d'affaires réalisé.

à noter

Le fait que le locataire "sous-traite" partiellement son activité en concluant un contrat de prestation de service avec un tiers, y compris si cela implique une occupation par ce dernier des locaux loués, n'est pas assimilable à une sous-location.

Dans un tel cas le bailleur ne peut pas refuser le renouvellement du bail principal ou demander sa résiliation pour sous-location prohibée. En revanche, il conserve cette faculté si le bail interdit au locataire toute concession de jouissance des locaux, notion plus large que la sous-location. En l'espèce, le bail comportait une telle clause mais, sa violation ayant été invoquée pour la première fois devant la Cour de cassation, l'argument n'était plus recevable.

Edition: Editions Francis Lefebvre