



L'indivisibilité et ses effets dans un bail à loyer.

publié le 11/12/2014, vu 28876 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

À l'expiration du bail principal, l'article L. 145-32 du Code de commerce reconnaît au sous-locataire un droit direct au renouvellement contre le propriétaire. Le droit direct permet pour le sous locataire de demander directement au propriétaire un droit au renouvellement de son bail une fois celui-ci expiré. Ce mécanisme permet donc au sous-locataire de ne pas passer par son bailleur.

L'indivisibilité et ses effets dans un bail à loyer.

À l'expiration du bail principal, l'article L. 145-32 du Code de commerce reconnaît au sous-locataire un droit direct au renouvellement contre le propriétaire.

Le droit direct permet pour le sous locataire de demander directement au propriétaire un droit au renouvellement de son bail une fois celui-ci expiré. Ce mécanisme permet donc au sous-locataire de ne pas passer par son bailleur.

Toutefois, l'indivisibilité du bail principal, qu'elle soit conventionnelle ou matérielle, exclut tout droit direct au renouvellement ou au paiement d'une indemnité d'éviction.

L'article L. 145-32, alinéa 2, du Code de commerce, soumet le droit direct du sous-locataire contre le propriétaire à une exigence particulière en cas de sous-location partielle.

Ce droit direct n'existe que *"si les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans l'intention des parties"*. Cela signifie que si l'ensemble des locaux faisant l'objet du bail principal n'est pas divisible matériellement ou si les parties ont refusé toute divisibilité alors qu'elle existe en pratique, le droit direct est refusé au sous-locataire (Cass. 3e civ., 21 juill. 1999).

Cette règle vise à permettre au propriétaire de refuser d'avoir deux débiteurs distincts puisqu'en cas de droit direct, le sous-locataire a droit au renouvellement

La règle de l'indivisibilité ne joue pas en cas de sous-location totale puisque le sous-locataire accède à la qualité de locataire, pour l'ensemble des locaux.

Si les locaux sont sous-loués à plusieurs sous-locataires, chacun n'exerce son droit au renouvellement que pour sa partie et peut se voir opposer l'indivisibilité des locaux alors que l'ensemble des locaux est sous-loué et qu'à l'égard du bailleur, il y a sous-location totale.

On distingue l'indivisibilité **matérielle** qui repose sur des faits, de l'indivisibilité **conventionnelle** qui repose sur la volonté des parties.

L'indivisibilité matérielle ne fait l'objet d'aucune définition et relève d'une question de fait. Un local

est indivisible lorsqu'il ne peut faire l'objet de plusieurs occupations privatives, suffisamment distinctes.

La divisibilité est suffisante lorsque la communauté de jouissance est limitée : cour commune, escalier commun menant aux étages ... Il y a, au contraire, indivisibilité malgré plusieurs occupations lorsque les éléments de jouissance commune ne permettent pas une séparation suffisamment nette entre les locaux.

L'existence de la sous-location n'est pas par elle-même la preuve d'une divisibilité matérielle des locaux (*Cass. 3e civ., 16 déc. 1992*).

L'exploitation distincte de plusieurs fonds de commerce ne suffit pas pour contester l'existence de l'indivisibilité si les parties (locataire principal et sous-locataire) ont accepté une coexistence impliquant une communauté caractérisée de jouissance. Ce comportement n'est pas suffisant pour faire disparaître l'indivisibilité matérielle d'autant que la cohabitation peut être justifiée par les rapports existants entre les occupants (société mère et filiale ; sous-traitance).

Quant à l'indivisibilité conventionnelle, celle-ci ne se confond pas avec l'indivisibilité matérielle.

En effet, il peut y avoir indivisibilité conventionnelle alors que les lieux sont matériellement divisibles.

L'indivisibilité conventionnelle peut résulter d'une clause du bail. Tel est le cas lorsque le propriétaire autorise, dans le bail, les sous-locations, mais stipule que le sous-locataire ne pourra exercer aucun droit direct (*Cass. 1re civ., 13 avr. 1964*).

Le fait d'insérer dans l'acte de renouvellement d'un bail commercial une clause imposant au preneur l'obligation de sous-louer, pour un usage précis, une partie déterminée de l'immeuble loué, caractérise la commune intention des parties d'intégrer la sous-location dans le bail.

Du fait de cette indivisibilité contractuelle, le preneur est dispensé de solliciter le concours du propriétaire au renouvellement de l'acte de sous-location, opposable au bailleur.

Le bail principal ayant pris fin par l'effet d'une transaction, le sous-locataire est bien fondé à revendiquer son droit direct au renouvellement. Le refus de renouvellement opposé par le bailleur entraîne le versement d'une indemnité d'éviction (*CA Lyon, 5 mai 2009*).

Les clauses limitant les effets de la sous-location sont licites bien qu'elles fassent obstacle au droit au renouvellement du sous-locataire compte tenu des termes de l'article L. 145-32 du Code de commerce. Une telle clause limite les droits du sous-locataire, mais laisse intacts ceux du locataire principal.

L'indivisibilité conventionnelle peut aussi résulter de la commune intention des parties, en l'absence de clause d'indivisibilité. C'est à celui qui invoque l'indivisibilité de la prouver en proposant une analyse de l'intention des parties que les tribunaux apprécient souverainement (*Cass. com., 22 déc. 1953*).

Il y a indivisibilité contractuelle lorsque le bail comporte une clause aux termes de laquelle le bailleur entend autoriser la sous-location totale ou partielle et dispenser le preneur de tout appel à l'acte et de signification de celui-ci, il s'ensuit que le sous-locataire n'a pas de droit direct au renouvellement (*CA Paris, 16e ch. B, 6 nov. 1992*).

Cependant le principe ne peut pas être appliqué aux locaux sous-loués pour l'habitation car ils ne sont pas affectés à l'exploitation du fonds de commerce (*CA Bordeaux, 2e ch., 17 déc. 1987*).

Toutefois, la Cour de cassation a censuré pour défaut de base légale une décision qui excluait du renouvellement les locaux d'habitation sous-loués sans rechercher s'ils ne formaient pas un tout indivisible, matériellement ou dans la commune intention des parties (*Cass. 3e civ., 16 déc. 1992*).

Attachons nous désormais aux effets juridiques produits par ce principe d'indivisibilité.

Selon l'article L. 145-32 du Code de commerce, ***l'indivisibilité exclut tout droit direct au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction du sous-locataire contre le propriétaire des locaux.***

Corrélativement, l'indivisibilité du bail principal entraîne, pour le locataire principal, le droit au renouvellement global des lieux loués (*Cass. 3e civ., 5 janv. 1983*).

Ce principe a été posé en cas d'indivisibilité conventionnelle, mais peut être étendu au cas d'indivisibilité matérielle.

En cas de résiliation du contrat de bail principal, le sous-locataire qui ne serait pas bénéficiaire du droit direct, parce que la sous-location est inopposable au propriétaire ou parce qu'il y a indivisibilité des locaux, devient un occupant sans droit ni titre, car la résiliation du bail met fin au sous-bail (*Cass. 3e civ., 19 juin 1970*).

Cependant il conserve une action en indemnitaire contre locataire principal fautif, en cas de résolution frauduleuse ou bien dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement pour motif et grave et légitime.

Par ailleurs en ce qui concerne le renouvellement du bail principal, le locataire obtient un renouvellement global.

Ainsi, le sous-locataire peut exercer ses droits au renouvellement à l'égard du locataire principal qui est tenu d'y souscrire, soit en accordant à son tour le renouvellement du sous-bail soit en payant une indemnité d'éviction dans les conditions du droit commun.

Cependant si le locataire choisit la seconde solution, alors le sous-locataire est privé de tout recours.

Il ne peut rien réclamer au propriétaire en l'absence de droit direct. Il ne peut rien réclamer au locataire, dans la mesure où celui-ci n'a commis aucune faute.

Dès lors que le locataire principal ne porte aucune responsabilité dans la privation de ce droit, le sous-locataire, privé du droit direct, n'est pas davantage fondé à demander au locataire le paiement d'une indemnité d'éviction dans le cadre statutaire (*CA Paris, 22 sept. 1992*).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67