



La limite à l'obligation d'appeler le bailleur à concourir à l'acte en cas de sous-location

publié le 27/04/2015, vu 6968 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Cour de Cassation réunie en Chambre civile a rendu un arrêt le 15 avril 2015 concernant le sous-location de biens loués. (Civ.3e, 15 avr. 2015, FS-P+B, n° 14-15.976).

La Cour de Cassation réunie en Chambre civile a rendu un arrêt le 15 avril 2015 concernant le sous-location de biens loués. (Civ.3e, 15 avr. 2015, FS-P+B, n° 14-15.976).

I. Les textes et la jurisprudence applicables.

Classiquement, lorsqu'un locataire souhaite sous louer son bien en location, d'une part, **l'autorisation du bailleur est indispensable**, elle est discrétionnaire. D'autre part, même en cas de sous-location autorisée par le bailleur ou dans le bail, le locataire doit **faire intervenir le propriétaire à l'acte de sous-location**, sauf si la dispense en est prévue dans une clause du bail.

L'article L.145-31 du Code de commerce indique dans un premier temps le **principe de l'interdiction** de sous-louer des locaux soumis au statut des baux commerciaux.

Dans un second temps, il précise qu'en cas de sous-location autorisée, le propriétaire doit concourir à l'acte de sous-location.

La jurisprudence a quasiment toujours été constant sur ce sujet : y compris quand le bailleur a donné son autorisation de sous-louer, le loueur doit respecter la condition d'appeler le propriétaire au concours à l'acte. (Com. 8 oct. 1958, Bull. civ. III, n° 335 ; Civ. 3e, 19 févr. 2003, n° 01-10.689).

II. Le cas d'espèce.

En l'espèce, le propriétaire-bailleur avait acquis différents locaux en l'état futur d'achèvement dans une résidence éligible au dispositif fiscal « Périssol ».

Conformément à l'acte de réservation, il avait conclu un bail commercial sur ces locaux avec une société de gestion hôtelière.

La clause de destination du bail indiquait 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** ».

A la fin du bail, le bailleur a obtenu satisfaction par la Cour d'appel qui a validé le congé sans offre de renouvellement ni indemnité d'éviction délivré au locataire. Le motif de ce congé invoqué par le bailleur était prétendument grave et légitime et résidait dans le fait que le clause de destination du bail ne dispenser pas le preneur d'appeler son cocontractant afin de concourir aux actes de sous-location.

III. Le caractère facultatif du concours du propriétaire en l'espèce.

La Cour de cassation a décidé de casser l'arrêt de la Cour d'appel. Elle a motivé sa décision en se basant sur le fait que **la commune intention des parties fut de conclure le bail de manière à permettre au preneur de consentir des sous-locations**. La Cour ne s'est pas basée sur la nature non commerciale des sous-locations consenties. En effet, elle a, par la même, jugé que le concours du bailleur était requis y compris lorsque la sous-location porte sur des locaux à usage d'habitation. (Civ. 3e, 29 avr. 2002, n° 01-01.521).

La Cour vient alors confirmer une décision de 1983 dans laquelle elle avait déjà jugé que **le propriétaire d'un immeuble n'avait pas à concourir ni aux actes de sous-location ni à leurs renouvellements** à partir du moment où le locataire est contractuellement tenu de consentir pour toute la durée du bail **des sous-locations aux commerçants occupant le rez de chaussée**. (Civ. 3e, 5 janv. 1983, n° 80-17.309).

De ce fait, par l'arrêt rendu le 15 avril 2015, le juge de droit vient précisé l'exception à la règle de sous location lorsque celle-ci est l'objet même de l'activité du locataire.

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.

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) :
<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