



la sous-location et le bail commercial

publié le 21/03/2011, vu 15660 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En Principe, les locaux donnés en location dans le cadre d'un bail commercial ne peuvent pas faire l'objet d'une sous-location par le locataire, sauf stipulation expresse. L'article L 145-31, al. 1 du code commerce précise toutefois que, sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est prohibée. IL est donc permis au locataire principal de sous-louer une partie de ses locaux sous réserve d'un accord express du bailleur. Cet accord peut faire l'objet d'un aménagement entre les parties. Il est cependant important de relever que le bailleur peut refuser toute sous-location et son refus d'agrément ne peut faire l'objet d'un contrôle de la part du juge judiciaire. Le bailleur est totalement libre d'accepter ou non. Cette note a pour objet d'éclairer le locataire qui envisage de sous-louer une partie de ses locaux afin qu'il prenne les dispositions nécessaires pour requérir l'autorisation de son bailleur. Les sanctions du défaut d'autorisation feront l'objet d'une note intitulée "les sanctions et la sous-location irrégulière".

Il importe de préciser que les conditions posées par l'article L145-31 alinéa 2 sont cumulatives, ce qui signifie que le locataire ne pourra se dispenser d'appeler le bailleur à concourir à l'acte au motif qu'il l'aurait autorisé en des termes généraux à sous-louer les locaux.

l'autorisation de la sous-location

La législature est venue poser les conditions d'une sous-location régulière et a clairement indiqué que, pour être valable, la sous-location devait remplir plusieurs conditions.

L'article 145-31 du code du commerce précise que:

-la sous-location doit avoir été autorisée par le bailleur, soit par une clause du bail soit ultérieurement,

- et le bailleur doit avoir été appelé à concourir au contrat de sous-location .

En principe, l'autorisation figure dans le bail mais celui-ci peut prévoir que le bailleur devra donner son autorisation soit par acte séparé.

L'autorisation peut être écrite ou orale, mais il est fortement recommandé de se prémunir la preuve d'une autorisation écrite.

L'autorisation peut être tacite, de sorte que le bailleur, sans avoir été appelé à concourir à l'acte de sous-location, renonce à se prévaloir des irrégularités qui affectent le sous-bail eu égard aux dispositions du code du commerce.

Il convient cependant de faire attention à la portée de l'autorisation

Le bailleur peut donner son autorisation à toute sous-location ou ne l'accorder que pour une sous-

location déterminée. Il peut limiter son autorisation à certaines personnes (par exemple à une société filiale ou apparentée à la société locataire) et, le cas échéant, prévoir une clause lui donnant le droit d'agréer le sous-locataire proposé ; l'autorisation peut être limitée à des activités précises ou encore à une partie des locaux loués .

II/ appel du bailleur à l'obligation de concourir à l'acte de sous-location

L'appel du bailleur à concourir au contrat de sous-location est une formalité substantielle dont le locataire ne peut pas se dispenser même si le bailleur a connaissance de la sous-location et la tolère de longue date.

Cette formalité est essentielle pour le bailleur qui pourra :

- prendre connaissance de l'identité du sous-locataire,
- du contenu du sous-bail et notamment sa durée, sa destination etc.. afin de vérifier sa conformité avec le bail principal.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée AR (C. com. art. L 145-31, al. 4).

En informant le bailleur de son intention de sous-louer il peut, dans le même acte, lui communiquer les lieu, date et heure de signature du sous-bail.

Le bail peut étendre l'obligation d'information pesant sur le locataire par exemple en obligeant ce dernier à fournir au bailleur des informations précises sur le sous-locataire ou le projet de contrat.

Il appartient , en principe, au locataire d'appeler le bailleur à concourir à l'acte mais le sous-locataire prudent de s'assurer que le locataire principal a bien effectué les demandes et se substituer à lui, en cas de carence.

Le sous-locataire devra pallier à ces négligences afin de :

- rendre opposable le sous-bail au bailleur,
- de s'assurer qu'aucun reproche ne lui sera opposé.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis par lequel le locataire lui fait part de son intention de sous-louer , le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte (C. com. art. L 145-31, al. 4).

Le bailleur n'est toutefois pas obligé de répondre, pas plus qu'il n'est obligé d'être présent au moment de l'appel de concourir.

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

Maître Joan DRAY

Avocat à la COUR

joanadray@gmail.com