



La sous-location en matière de bail commercial

Fiche pratique publié le **02/05/2020**, vu **2387 fois**, Auteur : [Maître Mourad MEDJNAH](#)

Le locataire peut sous-louer tout ou partie des locaux loués au profit d'un tiers au bail commercial (sous-locataire), moyennant le versement d'une contrepartie financière.

Contrairement à la location-gérance, qui porte sur la totalité des éléments composant le fonds de commerce, la sous-location porte uniquement sur la jouissance des locaux d'exploitation. La sous-location n'est pas non plus assimilable à la sous-traitance de l'activité du locataire.

Le locataire qui souhaite sous-louer doit obtenir l'accord préalable du bailleur. Ce dernier doit être invité à participer à l'acte de sous-location qui, au final, se superpose au bail commercial.

I.- L'autorisation du bailleur

Sauf si le bail commercial le prévoit expressément, toute sous-location totale ou partielle des locaux loués est interdite sans l'accord du bailleur. Son autorisation peut toutefois être donnée postérieurement à la signature du bail, de préférence par écrit. Il doit alors être averti suffisamment à l'avance et être invité à signer le contrat-location. Mais le bailleur peut quand même refuser d'autoriser la sous-location. Son refus est discrétionnaire. Le bailleur peut aussi limiter l'étendue de son autorisation à certaines personnes, à des activités précises ou à une partie des locaux loués seulement.

A.- La bailleur peut participer à l'acte de sous-location

Après avoir obtenu l'autorisation de sous-louer, le locataire doit inviter le bailleur à participer à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec accusée de réception ou par l'intermédiaire d'un huissier. Cette formalité est d'ordre publique, de sorte qu'elle doit être accomplie même si le bail commercial prévoit déjà la possibilité de sous-louer, y compris en cas de renouvellement du contrat de sous-location. Toutefois, le bail peut contenir une clause de dispense permettant de dispenser le locataire de son obligation d'appeler le bailleur à participer à la signature du contrat de sous-location. En tout état de cause, le locataire a tout intérêt à accomplir strictement cette formalité pour qu'elle soit opposable au bailleur.

Si le locataire conclut la sous-location sans autorisation préalable du bailleur, celui-ci peut demander en justice la résiliation du bail commercial et donc l'expulsion du locataire, faire jouer la clause résolutoire contenue dans le bail, et même solliciter le versement de dommages et intérêts. Il peut aussi refuser de renouveler le bail à son terme, sans indemnité d'éviction pour le locataire. Les mêmes sanctions s'appliquent si, après avoir obtenu l'autorisation de sous-louer, le locataire n'a pas invité le bailleur à participer à l'acte de sous-location.

B.- Le bailleur dispose de quinze jours pour réagir

A l'expiration du délai de quinze jours à compter de la réception de la demande de participer au contrat de sous-location, le bailleur doit faire connaître sa position au locataire. Soit il accepte, et donc le locataire pourra sous-louer. Soit il refuse de participer à l'acte de sous-location, ou s'il ne répond pas dans le délai imparti, le locataire ne pourra pas sous-louer.

Le bailleur peut également subordonner son autorisation de sous-louer à une augmentation du loyer. Cette augmentation empêche alors, en contrepartie, toute demande de révision triennale du loyer pendant les trois années qui suivent.

II.- L'autorisation du bailleur

Le contrat de sous-location est régi à la fois par les clauses du contrat et les dispositions du code de commerce relatives au bail commercial. Il ne peut pas, en principe, conférer au sous-locataire plus de droits que ceux accordés au locataire par le bail commercial. Le sous-locataire peut cependant revendiquer un droit propre au renouvellement de son contrat à l'expiration du bail principal, à partir du moment où la sous-location a été autorisée par le bailleur.

A.- Les droits équivalents du sous-locataire

Le locataire ne peut pas conférer au sous-locataire plus de droits qu'il n'en possède lui-même. A l'instar du locataire principal, le sous-locataire a le droit de jouir paisiblement des lieux sous-loués, mais il doit respecter la destination des locaux telle qu'elle résulte du bail principal. Il a le droit de solliciter la résiliation de son bail ou de le renouveler à l'expiration du bail principal.

En contrepartie, le bailleur peut agir directement contre le sous-locataire en cas de non-paiement du loyer. Lorsque le loyer dû par le sous-locataire est supérieur à celui versé par le locataire principal, le bailleur peut exiger une augmentation du loyer.

En cas de désaccord, le bailleur doit saisir le président du tribunal de grande instance (désormais dénommé tribunal judiciaire) dans le cadre d'une procédure de référé, dans un délai de deux ans à compter du jour où il a eu connaissance du montant du sous loyer et non à compter du jour de la sous-location. Le juge des référés fixera alors le montant du supplément de loyer en tenant compte de la différence entre le loyer principal et le sous loyer.

B.- Le droit au renouvellement du sous-locataire

En règle générale, le sous-locataire est censé demander le renouvellement de son bail au locataire principal pour poursuivre son activité professionnelle, à condition que la sous-location soit partielle. En effet, si celle-ci est totale, le locataire principal n'est plus propriétaire du fonds de commerce puisqu'il est exploité pleinement par le sous-locataire. A fortiori, le locataire principal ne peut pas non plus bénéficier du droit au renouvellement de son bail principal.

Le locataire principal n'est tenu de renouveler le contrat de sous-location que dans la limite de la durée du bail principal. Par exemple, si le bail principal n'a plus que trois années à courir, le sous-locataire ne pourra renouveler son contrat que pour cette durée réduite. A l'expiration du bail principal, la sous-location prend normal fin, sauf si le bail principal est lui-même renouvelé. En cas de non renouvellement du bail principal, le sous-locataire devra s'adresser directement au bailleur.

Lorsque le locataire principal accepte de renouveler le contrat de sous-location, le bailleur doit être invité à participer à l'acte de renouvellement de la sous-location. En revanche, lorsque le locataire principal refuse le renouvellement, il doit payer une indemnité d'éviction au sous-locataire, sauf si sa décision de refus est motivée par un manquement grave imputable au sous-locataire (non-paiement du loyer, violence, dégradation des lieux loués, etc.).

Par exception, dans certains cas précis, le sous-locataire peut demander le renouvellement directement au bailleur à l'expiration du bail principal. Tel est le cas lorsque ce dernier refuse de renouveler le bail principal ou lorsque celui-ci est résilié.

Maître Mourad MEDJNAH

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Docteur en droit – Enseignant

Cabinet d'avocats Medjnah

13, rue de la Jonquière – 75017 Paris

Tél/Port: 06.62.23.21.48

Mail: m.medjnah@gmail.com

Site Internet : www.avocat-medjnah.fr