

Sous-location du bail commercial

La sous-location d'un local commercial est le fait pour le locataire (appelé locataire principal) de mettre à la disposition d'une autre personne (appelée sous-locataire) tout ou une partie du local qu'il loue en échange du paiement d'un loyer. La sous-location du bail commercial est en principe interdite. Elle peut cependant être autorisée par le propriétaire (ou bailleur).

Dans quels cas la sous-location du bail commercial est-elle possible ?

La sous-location d'un bail commercial est possible lorsque 2 conditions sont réunies :

Le bailleur a donné son autorisation.

Le bailleur a connaissance des conditions de la sous-location.

Attention

Si ces 2 conditions ne sont pas respectées, le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de bail principal ou le résilier.

Autorisation du bailleur

La sous-location du bail commercial par le locataire doit être autorisée par le bailleur.

Cette autorisation peut prendre l'une des formes suivantes :

Elle peut être **écrite**. C'est le cas lorsqu'elle est prévue dans le bail commercial initial. Il est aussi possible de rédiger un avenant au bail commercial ou un courrier. En cas de renouvellement du bail commercial, l'autorisation de sous-louer doit être **reproduite** dans le contrat du bail renouvelé.

Elle peut être **tacite**, lorsqu'elle résulte d'une **attitude claire et non équivoque du bailleur**. Par exemple, une autorisation expresse donnée par le bailleur au sous-locataire de réaliser des travaux vaut accord tacite de la sous-location.

À savoir

Le bailleur dispose d'un délai de 2 ans pour réclamer une révision du loyer à compter du jour où il a connaissance du prix de la sous-location.

Information des conditions du contrat de sous-location

Le locataire **doit informer le bailleur** de son intention de sous-louer même si la sous-location est autorisée par le contrat de bail. Il le fait par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur a **15 jours** pour répondre. En cas d'absence de réponse de sa part, son accord est considéré comme donné.

Cette obligation d'information permet au bailleur d'avoir connaissance des conditions de la sous-location et de l'identité du sous-locataire. Il peut parfois demander une augmentation du loyer à son locataire. En effet, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au montant du loyer principal, le bailleur peut réclamer au locataire principal une majoration de loyer équivalente.

En cas de désaccord sur le montant du loyer, le tribunal judiciaire du lieu où est situé le local commercial est compétent pour déterminer le loyer.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

À noter

Le contrat de bail peut dispenser le locataire d'avoir à informer le propriétaire de son intention de sous-louer.

Quel est le contenu du contrat de sous-location ?

Le contrat de sous-location est signé entre le locataire principal et le sous-locataire.

Il doit contenir les mentions suivantes :

Description du local sous-loué

Affectation du local sous-loué (c'est-à-dire l'activité exercée)

Loyer de la sous-location

Répartition des charges entre le locataire et le sous-locataire

Règles de responsabilités du sous-locataire et du locataire à l'égard du bailleur

Durée de la sous-location. En général, elle ne dépasse pas le temps restant à courir pour le bail principal.

Quels sont les effets de la sous-location pour le locataire principal et le sous-locataire ?

La sous-location produit des conséquences différentes pour le locataire principal et pour le sous-locataire.

Le locataire principal doit respecter les conditions du contrat de bail commercial qu'il a conclu avec le bailleur. Il doit donc **payer le loyer au bailleur**. De son côté, il reçoit un loyer du sous-locataire.

Il est aussi responsable à l'égard du bailleur si le sous-locataire ne respecte pas les conditions du bail. Par exemple, si le sous-locataire a détérioré le local, le bailleur peut demander réparation au locataire principal.

Le sous-locataire **doit verser le loyer** de la sous-location directement au **locataire principal**.

Il bénéficie des mêmes droits que le locataire principal. Le locataire principal ne peut donc pas consentir au sous-locataire des droits qu'il n'a pas. Par exemple, sauf autorisation expresse du bailleur, le sous-locataire doit respecter la destination des locaux établie dans le contrat du bail principal.

À noter

Il n'existe pas de contrat entre le propriétaire et le sous-locataire. Cependant, si le propriétaire n'est pas payé par son locataire principal, il peut demander au sous-locataire le paiement du loyer de la sous-location.

Le sous-locataire a-t-il un droit au renouvellement de son bail ?

Lorsque le contrat de sous-location prend fin, le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail. Les règles sont différentes selon que le bail principal est toujours en cours ou terminé.

Le sous-locataire doit demander le renouvellement de son contrat de sous-location au locataire principal.

Le contrat de sous-location renouvelé prendra fin en même temps que le bail principal.

Exemple

Par exemple, s'il ne reste que 2 ans avant la fin du bail principal, le locataire principal ne pourra en principe renouveler le sous-bail que pour 2 ans.

Le locataire principal peut refuser le renouvellement du contrat de sous-location. Lorsqu'il refuse le renouvellement pour un motif grave et légitime (par exemple le non-paiement du loyer), il n'a pas à verser d'indemnité d'éviction au sous-locataire. Dans les autres cas, il devra la payer.

Lorsque son bail principal est terminé, le locataire principal ne peut pas renouveler la sous-location. Si le sous-locataire souhaite rester dans les lieux, il doit donc demander directement au bailleur le renouvellement de son contrat de sous-location. On parle de **droit direct au renouvellement**.

Dans ce cas, le locataire principal sous-loue la **totalité des locaux**.

Il n'exploite plus le fonds de commerce. Il perd donc le droit au renouvellement de son bail commercial puisque seul le propriétaire d'un fonds de commerce bénéficie de ce droit.

C'est le sous-locataire qui devient propriétaire du fonds de commerce et qui bénéficie du droit au renouvellement. Il doit demander le renouvellement de son bail **au locataire principal**. Celui-ci ne peut accepter que si le bailleur a accepté de renouveler le bail principal.

Dans un contrat de sous-location partielle, le locataire principal sous-loue une partie du local commercial et continue d'exploiter l'autre partie.

Les locaux loués peuvent être séparés. On dit qu'ils sont divisibles. Par exemple, un restaurateur sous-loue avec l'accord de son bailleur une partie de son local commercial à une épicerie.

Le locataire principal peut demander le renouvellement de son bail seulement pour la partie des locaux dans lesquels il exploite son fonds de commerce. Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail **directement au bailleur**.

Le locataire principal et le sous-locataire demandent chacun le renouvellement pour la partie des locaux où ils exploitent leur fonds de commerce.

À noter

Lorsque les locaux loués ne peuvent pas être séparés (ils sont alors indivisibles), le sous-locataire doit demander le renouvellement de son sous-bail au locataire principal.

Bail commercial

Questions – Réponses

- Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Prolongation ou renouvellement du bail commercial

Où s'informer ?

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Textes de référence

- Code de commerce : articles L145-31 et L145-32
Sous-location du bail commercial



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00