La sous-location du bail commercial : définition, conditions, formalités

Description

La sous-location du [bail commercial](#) nécessite l'autorisation du bailleur. La sous-location est une convention en vertu de laquelle le locataire titulaire du bail commercial initial met à disposition tout ou partie des locaux à un tiers en contrepartie d'une compensation financière.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de sous-location de bail commercial](#)

En quoi consiste la sous-location d'un local commercial ?

La sous-location d'un bail commercial peut être **partielle** ou **totale**. Il s'agit pour le preneur d'un local commercial de céder temporairement la jouissance de tout ou partie des lieux à un tiers au contrat principal, le sous-locataire, contre le paiement d'un loyer.

Elle n'est toutefois pas de droit. Il est en effet essentiel pour le locataire principal de respecter certaines règles, la principale étant d'une part de vérifier que la sous-location est autorisée par le contrat, et d'autre part de remplir les conditions cumulatives nécessaires à sa régularité.

Peut-on sous-louer un bail commercial ?

En principe, en matière de location commerciale, il n'est pas possible pour le locataire principal de sous-louer tout ou partie des locaux.

Cette règle souffre toutefois d'exceptions, notamment quand le contrat prévoit cette possibilité ou quand le propriétaire des locaux donne son accord.

Le principe : l'interdiction de la sous-location du bail commercial par le Code de commerce

Le statut des baux commerciaux est encadré par [les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce](#).

À ce titre, [l'article L.145-31 du Code de commerce](#) dispose que la sous-location partielle ou totale des locaux faisant l'objet d'un bail commercial est interdite, sauf accord du bailleur ou stipulation conventionnelle contraire.

Cela signifie que si le locataire souhaite procéder à la sous-location de tout ou partie des locaux qu'il occupe, celui-ci devra, soit en informer le bailleur afin d'obtenir son accord tacite ou exprès, soit s'assurer qu'il soit prévu une clause spécifique au contrat de bail commercial.

Dans tous les cas, la sous-location du bail commercial doit résulter d'une autorisation claire et non équivoque de la part du bailleur pour être valable.

Attention : En cas de sous-location sans autorisation préalable du bailleur ou sans accord conventionnel entre les parties, le bailleur pourra, de plein droit, mettre fin au bail du locataire principal ou refuser de renouveler le contrat. Dans ce cas, le locataire sera déchu de la [propriété commerciale](#) et le bailleur ne sera tenu au versement d'aucune [indemnité d'éviction](#).

Dès lors que la sous-location du bail commercial est autorisée par le bailleur, celle-ci est rattachée au contrat de bail commercial initial et est donc soumise aux mêmes conditions.

L'exception : la sous-location avec autorisation du propriétaire ou autorisée par une clause

Par exception, la sous-location du bail commercial est possible sous réserve d'obtenir l'autorisation du bailleur, ce qui recouvre plusieurs cas :

- L'existence d'une **clause de sous-location** : le propriétaire du local commercial peut donner son accord à la sous-location par le preneur dès la conclusion du contrat en insérant une clause en ce sens ou en l'ajoutant au bail ultérieurement par voie d'avenant ;
- L'**accord expresse du bailleur** : le locataire principal peut solliciter l'autorisation écrite du bailleur avant la conclusion du contrat de sous-location ;

- **L'accord tacite du bailleur** : l'autorisation du bailleur peut résulter d'un comportement clair et non équivoque (réception du paiement du loyer que le sous-locataire lui verse directement, accord à une demande de travaux émanant du sous-locataire...).

Zoom : Afin de vous assurer de la conformité de votre [bail commercial](#) à la réglementation en vigueur, LegalPlace met à votre disposition un modèle. Celui-ci est facilement adaptable à votre situation grâce à un questionnaire personnalisé. Il vous suffit simplement de remplir le questionnaire et votre contrat sera généré en quelques minutes.

Quelles sont les conditions à la sous-location du bail commercial ?

Pour être valable, la sous-location du bail commercial doit répondre à certaines conditions de validité.

Étape 1 : La manifestation de la volonté du locataire principal de procéder à la sous-location du bail commercial

En premier lieu, le locataire principal doit signifier au bailleur de façon formelle sa volonté de sous-louer tout ou partie des locaux faisant l'objet d'un contrat de bail commercial. Pour ce faire, il doit manifester sa volonté auprès du bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par signification par acte d'huissier.

Dès notification au bailleur, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours pour répondre favorablement ou non à la requête du locataire.

Bon à savoir : En l'absence de réponse du bailleur, le principe est que le silence vaut acceptation de la demande du locataire.

Étape 2 : L'autorisation formelle du bailleur

Comme vu précédemment, toute sous-location du bail commercial, qu'elle soit totale ou partielle, doit faire l'objet d'un **accord tacite ou exprès de la part du bailleur**. Une clause peut également être insérée à cet effet dans le bail commercial.

À noter qu'il est recommandé de demander un accord écrit au bailleur afin de pouvoir rapporter la preuve juridique de son accord pour la sous-location du bail commercial.

Dans tous les cas, l'accord du bailleur doit être clair et non équivoque afin de ne laisser aucune place à l'interprétation.

Bon à savoir : En cas d'acceptation du bailleur, le sous-locataire bénéficie des mêmes droits que le locataire principal. Il ne peut toutefois pas, sauf disposition contraire, effectuer le [changement de destination du local professionnel en habitation](#) ou commercial en habitation.

Étape 3 : Le concours du propriétaire-bailleur au contrat de sous-location du bail commercial

Même s'il a donné son accord à la sous-location des locaux faisant l'objet d'un bail commercial, le bailleur doit **concourir au contrat de sous-location**. Ce principe résulte de l'alinéa 2 de l'article L.145-31 du Code de commerce susvisé.

Le bailleur dispose d'un délai de 15 jours afin de faire savoir s'il souhaite concourir ou non au contrat de sous-location du bail commercial. Le cas échéant, la sous-location sera considérée comme irrégulière.

Le concours du propriétaire-bailleur au contrat de sous-location permet de **rendre opposable le contrat de sous-location au bailleur**. Par cette formalité, le sous-locataire peut également faire valoir ses droits auprès du propriétaire-bailleur.

Le sous-locataire a donc tout intérêt à rechercher le concours du bailleur pour la sous-location du bail commercial si le locataire principal ne le fait pas lui-même.

Quels sont les droits et obligations du locataire principal et du sous-locataire ?

Comme évoqué ci-dessus, le sous-locataire ne peut disposer de plus de droits que le locataire principal. À ce titre, par exemple, **si le locataire souhaite mettre fin au bail commercial** lors d'une [période triennale](#), alors la sous-location prend fin également.

Par ailleurs, **si le montant du loyer est supérieur à celui de la location principale**, alors le propriétaire a le droit d'exiger une augmentation correspondant à la différence entre les deux loyers.

Bien qu'il n'existe aucun lien contractuel direct entre le propriétaire et le sous-locataire, ces derniers doivent respecter des obligations et possèdent des droits qu'ils

peuvent exercer de plein droit :

- Le bailleur peut **agir directement contre le sous-locataire** en cas d'impayés du loyer et/ou des charges locatives ;

Attention : Si le montant du loyer de la sous-location est inférieur à celui de la location principale, alors le bailleur ne pourra se retourner contre le sous-locataire qu'à hauteur du montant du loyer de la sous-location.

- Le sous-locataire est tenu de **respecter l'usage et la destination des locaux**, sauf disposition contractuelle contraire ;
- À l'issue du contrat de bail commercial, si le bailleur refuse l'offre de renouvellement du locataire principal, alors **le sous-locataire n'aura aucun droit quant au renouvellement de son contrat de sous-location** : dans ce cas, au titre de la propriété commerciale, le locataire et le sous-locataire auront tous deux droit au versement d'une [indemnité d'éviction](#) à titre de compensation ;

Bon à savoir : À l'inverse, si le bailleur accepte le renouvellement du bail commercial, alors il doit, en principe, renouveler également le contrat de sous-location.

Le sous-locataire et le locataire principal sont, quant à eux, **liés par un contrat de façon directe**. À ce titre, le sous-locataire a les mêmes obligations qu'un locataire classique. Il est notamment tenu de payer le montant du loyer et des charges locatives ainsi que d'user paisiblement des locaux sous-loués.

Que se passe-t-il pour la sous-location en cas de résiliation du bail commercial ?

Comme vu précédemment, la fin du bail commercial initial emporte la fin du contrat de sous-location.

Néanmoins, en cas de résiliation anticipée du bail commercial, le sous-locataire pourra se retourner contre le locataire principal afin d'obtenir réparation de son préjudice. En particulier, le sous-locataire pourra prétendre au versement de dommages et intérêts à titre de compensation.

Modèle gratuit d'autorisation de sous-location de bail commercial

Nom et prénom du bailleur
Adresse postale complète du bailleur

Nom et prénom du locataire

Adresse postale complète du locataire

Fait à (ville de signature), le (date de signature),

Objet : Acceptation de sous-location du bail commercial

Vous m'avez informé le (date de réception de la notification) de votre intention de sous-louer le local situé au (adresse du local) faisant l'objet d'un bail commercial signé le (date de signature du contrat).

Par la présente, je vous informe en retour de mon autorisation de sous-location du bail commercial conformément aux dispositions de l'article L145-31 du Code de commerce.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature du bailleur.

FAQ

Est-il possible de sous-louer un local commercial ?

Le preneur d'un bail commercial ne peut sous-louer le local que si le contrat le permet. Dans le silence du bail, il peut toutefois solliciter l'autorisation du bailleur, qu'il est préférable d'obtenir par écrit afin d'éviter tout risque de litige.

Quelles sont les règles de la sous-location ?

Pour être valable, la sous-location doit être autorisée par le bailleur, qui doit également donner son concours afin qu'elle lui soit opposable. En outre, le sous-

locataire ne peut bénéficier de plus de droits que le locataire principal.

Est-ce qu'un locataire peut virer un sous-locataire ?

Il est possible pour le locataire principal de mettre fin au contrat de sous-location du bail commercial avant l'arrivée de son terme dès lors que le sous-locataire manque à l'une des obligations prévues par le contrat.

Le sous-locataire d'un bail commercial peut-il bénéficier d'une indemnité d'éviction ?

Le sous-locataire peut prétendre au versement d'une indemnité d'éviction dès lors que le locataire principal décide de ne pas renouveler le contrat de sous-location alors que le bail commercial principal est toujours en cours. Toutefois, si le locataire principal donne congé au bailleur dans le cadre de son propre bail, aucune indemnité d'éviction n'est due au sous-locataire.

Comment casser un bail de location commercial ?

Il peut être mis fin au bail commercial sur décision du bailleur ou du locataire à l'arrivée de son terme sous réserve de respecter un délai de 6 mois minimum avant la fin du contrat. Le bailleur peut être tenu de verser une indemnité d'éviction si le congé ne résulte pas du manquement du preneur à ses obligations.