

Sous-location : inopposabilité au bailleur pour défaut de concours à l'acte

Mots-clés : Bail commercial – Sous-location – Bailleur – Défaut de concours à l'acte – Inopposabilité – Rapports entre bailleur et sous-locataire – Expulsion du sous-locataire (non)

Textes visés : Code de commerce – Article L. 145-31 – Code civil – Articles 1134 et 1165

Référence : Cass. 3^e civ., 1^{er} févr. 2012, n^{os} 10-22.863 et 10-23.818, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Fossaert, cons. rapp. ; M. Laurent-Atthalin, av. gén.

Repères : Lamy Droit commercial 2011, n^{os} 1144 et s.

→1406 *L'inobservation de la formalité de concours rend la sous-location inopposable au bailleur, mais cette dernière conserve ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire tant que le bail principal se poursuit.*

Analyse : En l'espèce, un bail est consenti à un preneur avec faculté de sous-location, mais sans dispense de la formalité de concours du bailleur à l'acte. L'autorisation de sous-louer est sollicitée, mais le bailleur n'est pas appelé à concourir à l'acte de sous-location. Se prévalant du non-respect de cette formalité, le bailleur agit contre le preneur et le sous-locataire aux fins de faire cesser la sous-location et obtenir l'expulsion du sous-locataire. La cour d'appel d'Aix-en-Provence fait droit à ses demandes, au motif que le sous-locataire serait à l'égard du bailleur un occupant sans droit, ni titre. Par ailleurs, le preneur est condamné à indemniser le sous-locataire du préjudice résultant de cette expulsion.

Le preneur motive son pourvoi en faisant valoir, notamment, que le non-respect de la formalité de concours ne rend pas nul l'acte de sous-location, qui est seulement inopposable au bailleur. Il soutient également que la sous-location irrégulièrement consentie produit tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire tant que le premier a la jouissance des lieux sous-loués, de sorte qu'il ne pouvait poursuivre

l'expulsion du sous-locataire auquel il n'est pas lié juridiquement.

La Cour de cassation adopte l'argumentation du preneur, jugeant que le bail principal se poursuivait, de sorte que la sous-location devait au moins produire ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire, sans que le bailleur puisse prétendre expulser ce dernier.

Cet arrêt, qui aura les honneurs du *Bulletin*, revient utilement sur les conséquences de l'inobservation des formalités entourant l'acte de sous-location.

La sous-location est souvent source de contentieux tant les parties ne prêtent pas suffisamment attention aux pièges qu'elle renferme. Si l'article L. 145-31, alinéa 1^{er}, du Code de commerce prohibe la sous-location, le bailleur peut, néanmoins, l'autoriser dans le bail ou après sa conclusion. Cette autorisation n'est pas suffisante. Elle doit se doubler, en application de l'article L. 145-31, alinéa 2, du même code, de la formalité dite *de concours*, par laquelle le preneur doit demander au bailleur s'il entend ou non intervenir à l'acte de sous-location.

Cette formalité permet au bailleur de prendre connaissance du sous-bail, afin de vérifier le montant du sous-loyer et d'exercer, le cas échéant, son action en réajustement de loyer. Elle conditionne, par ailleurs, le droit direct du sous-locataire au renouvellement du bail.

L'autorisation ne remplace pas la formalité de concours⁽¹⁾, qui n'est pas d'ordre public ; elle ne peut toutefois être évitée qu'en cas de renonciation expresse⁽²⁾ et non équivoque, la seule connaissance de la sous-location par le bailleur étant insuffisante, de même qu'une tolérance prolongée⁽³⁾.

La violation de cette formalité peut entraîner la résiliation judiciaire du bail⁽⁴⁾, l'acquisition de la clause résolutoire du bail⁽⁵⁾ ou le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction⁽⁶⁾. Néanmoins, tant que le bail principal est maintenu, le bailleur ne peut prétendre obtenir l'expulsion du sous-locataire avec lequel il n'a pas de lien contractuel. Ainsi, la sous-location irrégulière, si elle est inopposable au bailleur⁽⁷⁾, conserve ses effets dans les rapports entre le locataire principal et le sous-locataire⁽⁸⁾.

C'est donc à juste titre que la Cour de cassation a jugé, en conformité avec les principes de la force obligatoire et de l'effet relatif des conventions⁽⁹⁾, que le bail principal se poursuivant, la sous-location continuait de produire ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire, de sorte que le bailleur ne pouvait agir en expulsion du sous-locataire.

L'inobservation de la formalité de concours – à laquelle le bailleur n'avait pas en l'espèce renoncé – ne pouvait donc qu'être sanctionnée par l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, en l'absence de demande de résiliation judiciaire, de congé sans indemnité ou du jeu de la clause résolutoire. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,

Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extraits)

« (...) Vu l'article L. 145-31 du Code de commerce ensemble les articles 1134 et 1165 du Code civil ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 août 2009), que par acte du 9 septembre 2002, Mme X, veuve Y, usufruitière, et la société Anthelma, nue-propriétaire, ont donné à bail à la société Distribution Casino France un local commercial, le bail comportant la faculté de sous-louer une partie des locaux ; que par acte du 17 octobre 2003, la société Distribution Casino France a conclu un sous-bail avec Mme Z, pour l'exploitation d'un commerce de chaussures ; que les bailleuses, arguant, notamment, du défaut de concours à l'acte de sous-location, ont assigné la société Distribution Casino France et Mme Z pour voir condamner la première à faire cesser la sous-location et voir ordonner l'expulsion de la seconde ;
Attendu que pour ordonner l'expulsion de la sous-locataire, l'arrêt retient que Mme Z est, à l'égard des bailleuses, une occupante sans droit ni titre ;
Qu'en statuant ainsi, alors que le bail principal se poursuivait et que, la sous-location produisant ses effets dans les rapports entre locataire principal et sous-locataire, le bailleur ne pouvait agir en expulsion de ce dernier, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;
PAR CES MOTIFS, (...) :
CASSE ET ANNULÉ, sauf en ce qu'il a constaté que les droits conférés à Mme X, veuve Y, et à la société Anthelma par le bail du 9 septembre 2002 sont désormais exercés par la seule la société Anthelma et déclaré inopposable à Mme X, veuve Y, et à la société Anthelma le bail de sous-location conclu le 17 octobre 2003 (...), l'arrêt rendu le 13 août 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (...). »

CASS. 3^e CIV., 1^{er} FÉVR. 2012, N^o 10-22.863, P+B

notes

[1] Cass. 3^e civ., 17 oct. 1990, n^o 89-12.528, Loyers et copr. 1991, comm. n^o 81 ; Cass. 3^e civ., 27 sept. 2006, n^o 05-14.700, Bull. civ. III, n^o 184, Rev. loyers 2006/871, n^o 429, p. 454, note Vaissié M.-O.

[2] Cass. 3^e civ., 15 oct. 1991, n^o 90-17.201, Rev. loyers 1992, p. 103, note Duplan-Miellat S.

[3] Cass. 3^e civ., 5 mai 1970, n^o 69-10.121, Bull. civ. III, n^o 309.

[4] Cass. 3^e civ., 29 avr. 1989, n^o 87-17.724, Loyers et copr. 1989, comm. n^o 338.

[5] Cass. 3^e civ., 27 oct. 1993, n^o 91-19.563, Bull. civ. III, n^o 128.

[6] Cass. 3^e civ., 13 mars 1991, n^o 89-18.164, Rev. loyers 1991, p. 283 ; Cass. 3^e civ., 9 juill. 2003, n^o 02-11.621, Bull. civ. III, n^o 147, Gaz. Pal. 17 oct. 2003, p. 29, note Barbier J.-D.

[7] Cass. 3^e civ., 30 juin 2004, n^o 03-12.566, AJDI 2004, p. 728.

[8] Cass. 3^e civ., 30 mars 1978, n^o 76-14.923, Bull. civ. III, n^o 131 ; CA Montpellier, ch. 6, 22 nov. 1990, Loyers et copr. 1991, comm. n^o 347.

[9] C. civ., art. 1134 et 1165.