

# Sous-location et bail commercial

**Oliver Personnaz,**  
**Avocat,**  
**Cabinet UGGC & Associés Paris**

Le sous-bail commercial est un sujet intéressant car il s'agit d'un contrat particulier, à la fois bail commercial et bénéficiant comme tel de la protection statutaire, mais également sous-contrat demeurant, par là même dépendant du contrat principal.

La particularité du contrat de sous-location c'est qu'il met en présence trois acteurs au lieu de deux. Les rapports de droit sont donc noués entre trois personnes ce qui les rend plus complexes. Il faut les considérer à trois étapes différentes de la sous-location :

- A la naissance du contrat afin de vérifier si nous sommes bien en présence d'un contrat de sous-location et dans l'affirmative si le formalisme a bien été respecté, notamment l'autorisation du bailleur et son invitation à concourir à l'acte, ce qui aura des conséquences sur la régularité de la sous-location et ses effets tant pour le locataire principal que pour le sous-locataire.

- Pendant son exécution où le caractère régulier ou irrégulier de la sous-location n'est pas dépourvu de conséquences sur le droit au renouvellement du bail du locataire principal ainsi que sur ses obligations financières à l'égard du bailleur.

- Lors de son expiration où se pose la délicate question de son renouvellement et de savoir si le sous-locataire y a droit, à qui doit-il le demander, et à quel moment ?

En pratique, l'actualité jurisprudentielle de ces dernières années montre des difficultés persistantes sur les droits et obligations des acteurs de cette technique que nous allons essayer d'éclaircir dans la présente étude en cherchant à aider les rédacteurs de telles conventions pour qu'ils évitent les pièges et puissent analyser les risques de la sous-location.

## I. La notion de sous-location du bail commercial

### A. Définition de la sous-location

La sous-location est le contrat par lequel un locataire met à la disposition d'un tiers la jouissance de tout ou partie des locaux qui font l'objet du bail moyennant une contrepartie.

En matière de bail commercial, le principe est celui de l'interdiction de toute sous-location en l'absence de toute stipulation contraire (1). L'interdiction de sous-louer est donc la règle et l'autorisation l'exception. On observera que ce principe d'interdiction est opposé à la règle posée par le Code civil selon laquelle le locataire peut sous-louer dès lors que cette faculté ne lui a pas été interdite par le bail (2).

La sous-location constitue un contrat distinct du bail principal et obéit à des règles qui lui sont propres, indépendantes des rapports juridiques unissant le bailleur au locataire principal. (3)

Ainsi, par exemple, ce n'est pas parce que le bail principal n'est pas soumis au statut des baux commerciaux que le sous-locataire ne pourra invoquer l'application de ce statut. Ainsi, la sous-location consentie par un crédit-preneur immobilier pourra, si elle entre dans son champ d'application, être soumise au statut des baux commerciaux. (4)

Par ailleurs, la Cour de cassation a estimé que la disparition du bail principal du fait de la réunion dans la même personne des qualités de propriétaire et de locataire principal n'entraîne pas la résiliation de la sous-location. (5)

Les tribunaux ont le pouvoir souverain de restituer aux conventions leur véritable qualification, notamment en cas de sous-location volontairement déguisée par les parties.

### B. La qualification de sous-location

Pour qu'il y ait sous-location, l'on doit se trouver en présence d'un contrat ayant les caractéristiques d'un bail (un droit de jouissance, une durée et un prix). (6)

Ne constituera donc une sous-location que le contrat qui vise à conférer la jouissance des lieux pendant un certain temps et selon un certain prix ou une certaine contrepartie. Si l'un de ces éléments vient à manquer, le contrat ne sera pas une sous-location. (7)

Il convient donc de distinguer le contrat de sous-location d'autres contrats similaires qui confèrent à un tiers au bail principal un droit de jouissance

1) Article L.145-31 du Code de commerce : « sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite ».

2) Article 1717 du Code civil : « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui pas été interdite. Elle peut être interdite pour le tout ou partie. »

3) CA Paris 14 janvier 2009 n°07-11.104 AJDI 2009 p.364.

4) Cass. 3e civ., 10 déc. 2002, n°01-15.062. Bull. civ. III, n°257, p.223.

5) Cass. 3e civ., 2 oct. 2002, n°00-16.867. Bull. civ. III, n°188, p.159.

6) Soit selon la définition de l'article 1709 du Code civil : « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. ».

7) Cass. 3e civ., 10 nov. 2009, n°08-17.892. inédit.

8) CA, Paris, 16e ch., sect. B, 5 déc. 2003, n°02-15,298 : « La sous-location de boxes par une association gérant un centre équestre à ses membres s'exerce dans le cadre de son activité et ne correspond pas à une sous-location au sens de l'article L.145-3 du Code de commerce. »

9) Cass.3e civ., 13 févr. 2002, n°00-17,994, *Bull. Civ.*, III n° 40 p. 33.

Cass.3e civ., 16 mai 2000, n°98-19,427, inédit : « le contrat par lequel la société Le Bataclan mettait à la disposition de particuliers, pendant une soirée, sa salle, son personnel ainsi qu'un disc-jockey ou un orchestre et se chargeait des formalités administratives, telle la déclaration à la préfecture de police ..., ne pouvait être qualifié de sous-location. »

10) CA, Paris, 16e ch., sect. B, 22 févr. 2007, n°06-02,460.

11) Cass.3e civ., 23 mai 2002, n°00-20,860, *Bull. civ.*, III n° 104 p. 93.

12) CA, Paris, 16e ch., sect. A, 30 mai 2007, n°06-01,702.

13) CA, Paris, 16e ch., sect. A, 15 mars 2006, n°04-14,914.

14) CA Paris 16e ch., A, 5 déc. 2007, n°06-08,873.

15) TGI Paris, 18e ch. 1ère sect., 23 janv. 2007, n°06-07,429, *AJDI* 2009 p.1004, Toutefois, cette infraction n'a pas été jugée suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

16) Cass. 3e civ. 8 mai 1969, *Bull. civ.*, III n°360 et Cass. 3e civ. 7 avril 1994, *Bull. civ.*, III n°76.

17) Cass. 3e civ. 19 mars 2008 n° 07-11.805, *Bull. civ.*, III n° 54.

18) Cass. 3e civ. 26 juin 2007 n° 04-10,295, inédit. - Cass. 3e civ. 23 janvier 2007 n° 05-19,498, inédit. - Cass. com. 13 février 2007 n° 05-10,221, inédit.

19) CA, Paris, 16e ch., sect. A, 21 mars 2007, n°06-07,595.

sur les locaux qui en sont l'objet, sans pour autant pouvoir être qualifiés de bail. L'examen de la jurisprudence nous permet d'opérer cette distinction car ce débat sur le fait de savoir s'il s'agit vraiment d'une sous-location est source d'un important contentieux.

### 1. Conventions exclues de la qualification de sous-location

La sous-location doit être distinguée de la mise à dispositions de locaux dans le cadre de l'exploitation commerciale, ce qui est le cas de la mise à disposition d'une chambre au client par l'hôtelier, ou d'un emplacement de stationnement à sa clientèle par le garagiste. Ces droits d'usage personnel sont d'une part entachés de précarité, d'autre part le commerçant ne se borne pas à délivrer un local à son client il assure certaines prestations de service à son profit ce qui exclue la qualification de contrat de sous-location. (8)

La sous-location devant se limiter à un droit de jouissance, ne peut être qualifié de sous-location le contrat de mise à disposition d'un local dans des conditions où le locataire en conserve la maîtrise, offre de nombreuses prestations relatives à l'équipement et à l'entretien, et assure le contrôle de l'accueil et de la sécurité. (10)

La mise à disposition des locaux au profit d'un salarié d'un locataire personne morale ne s'analyse pas en une sous-location consentie à un tiers car l'existence d'une sous-location suppose à la charge du sous-locataire une contrepartie en principe sous forme de loyer et à défaut, au moins une prestation exclusive d'une mise à disposition gratuite.<sup>10</sup>

La location à une personne morale de locaux comportant un appartement, emporte le droit d'y loger l'un de ses représentants. Une telle occupation n'est pas une sous-location dès lors qu'une personne morale ne peut habiter bourgeoisement un appartement. (11)

La location de bâtiments édifés par le locataire alors qu'il est preneur d'un terrain nu constitue une location et non une sous-location. (12)

Enfin, la simple domiciliation dans les lieux loués d'une société, si elle résulte de son activité conforme à la destination du bail ne peut recevoir la qualification de sous-location. (13) La domiciliation sans occupation physique des locaux ne constitue pas non plus une infraction suffisamment grave susceptible de justifier la résiliation du bail contrairement à la sous-location sans autorisation. (14)

### 2. Conventions constituant des sous-locations

La mise à disposition au profit d'un tiers par le

preneur des vitrines du magasin pour y apposer des affiches publicitaires moyennant une contrepartie constitue une sous-location d'une partie des locaux prohibée. (15)

Il y aura également sous-location lorsque l'objet de la sous-location est constituée par un local à usage d'habitation mis à la disposition d'un salarié à titre de logement de fonction, inclus dans le bail commercial principal, à partir du moment où la jouissance des lieux n'est pas concédée gratuitement mais en contrepartie du travail. (16)

### 3. La distinction de la sous-location de la location-gérance

Le locataire peut-être tenté de contourner l'interdiction en dissimulant la sous-location sous un contrat de location-gérance qui est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux et qui évitera au locataire d'avoir à respecter les formalités légales (autorisation et appel à concourir à l'acte du bailleur), ou conventionnelles limitant le droit de sous-louer.

Toutefois, si la location-gérance ne constitue pas une sous-location de par le fait que la jouissance des locaux n'est que la conséquence et l'accessoire nécessaire à l'exploitation du fonds de commerce (17), il en va différemment si la preuve est rapportée qu'il s'agit d'une sous-location déguisée.

Les juges du fond apprécient l'existence d'une telle dissimulation en prenant en compte plusieurs indices : l'existence d'une contrepartie financière ou en nature à la charge du cocontractant du locataire, l'existence du fonds de commerce loué et son identité avec celui réellement exploité par le cocontractant, l'exploitation personnelle du fonds par le cocontractant à ses risques et périls ou même la présence dans le contrat litigieux de clauses comparables à celles qui existent dans les baux commerciaux. Les tribunaux qui vont apprécier l'existence d'une dissimulation requalifient ainsi les conventions lorsqu'ils constatent que les éléments essentiels qui composent le fonds de commerce ne sont pas réunis. Pour obtenir la requalification, le bailleur devra démontrer que le contrat de location-gérance porte essentiellement sur le local. (18)

Le preneur qui sous couvert d'un contrat de location-gérance, sous-loue son local commet une violation du bail qui lui interdit la sous-location et se verra sanctionné par la résiliation judiciaire de son bail. (19)

En pratique, le bailleur pour éviter ce type de contentieux veillera à interdire expressément dans une clause du bail la mise en location-gérance du fonds en précisant que le locataire devra exploiter personnellement son fonds de commerce dans ledit local et ne pourra se substituer aucun tiers dans les lieux.

## II. Les conditions de validité de la sous-location du bail commercial

On a vu que l'interdiction de la sous-location est prévue statutairement dans l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.145-31 du Code de commerce. Par conséquent dans le silence du bail, le preneur ne peut en aucun cas sous-louer le local objet du bail.

En pratique, le bailleur aura intérêt à reprendre cette interdiction de principe dans une clause du bail afin de permettre la mise en jeu de la clause résolutoire du bail, car la résiliation automatique du bail ne peut intervenir que pour une infraction contractuelle. (20)

Pour que la sous-location soit valable, deux conditions cumulatives devront être respectées. Le locataire devra obtenir l'accord du bailleur et ce dernier devra être appelé à concourir à l'acte.

### A. La nécessité d'une autorisation du bailleur principal

Cette autorisation du bailleur peut revêtir deux formes. Elle peut résulter d'une clause expresse du bail qui déterminera les conditions dans lesquelles la sous-location peut être consentie. Elle peut être donnée, en cours de bail, par le bailleur de manière expresse ou tacite.

#### 1. Clause expresse du bail

Le droit pour le bailleur d'interdire toute sous-location sans son autorisation expresse et préalable est discrétionnaire et n'est soumis à aucune limitation. Les juges n'ont pas à rechercher ou à contrôler les motifs de ce refus. (21)

Le bailleur peut limiter l'étendue de son autorisation à certaines personnes, à des activités précises ou encore à une partie des locaux loués. Le bailleur qui veut éviter qu'un sous-locataire se substitue au locataire principal devra donc limiter l'autorisation de sous-location à une fraction des locaux loués, le pourcentage de 50% est fréquemment retenu en pratique, et imposera une sous-location partielle en faisant préciser dans la clause que le locataire principal devra continuer son exploitation dans les lieux.

On conseillera également, pour une meilleure efficacité, aux rédacteurs du contrat de faire figurer expressément l'indivisibilité juridique des locaux tant dans la désignation des lieux du bail principal que dans l'autorisation de sous-location afin de neutraliser le droit au renouvellement du sous-locataire qui pourrait se prévaloir, dans le cas contraire, des dispositions d'ordre public édictées par l'article L.145-15 du Code de commerce qui déclarent non écrites toutes clauses faisant échec au droit de renouvellement prévu par le statut.

Il est fréquemment prévu dans les contrats des clauses autorisant la sous-location mais uniquement à des sociétés ayant des liens capitalistiques avec la société locataire ou à des filiales du locataire. En pratique, les parties auront intérêt, à cet égard, à définir précisément ce qu'elles entendent par filiales. Il est conseillé de faire, dans ce cas, référence à l'article L.233-1 du Code de commerce qui définit précisément ce qu'est une filiale. Ainsi a été considérée irrégulière la sous-location conférée à une société dès lors que les liens capitalistiques invoqués dans le bail n'existaient pas entre les deux sociétés. (22)

Le bailleur doit également autoriser ou agréer le renouvellement du bail du sous-locataire. (23) En pratique, tant le locataire principal que le sous-locataire devront donc faire particulièrement attention et vérifier que le bailleur a bien été appelé à concourir à l'acte lors du renouvellement sous peine de voir la sous-location régulière devenir irrégulière en cours d'occupation et se retrouver dénué de tout droit à renouvellement à l'encontre du bailleur ou privé du droit à indemnisation.

S'agissant de l'interprétation d'une clause du bail relative à l'autorisation de sous-louer, une partie peut saisir le juge pour déterminer si le preneur bénéficie ou non de cette autorisation de sous-louer, la demande constituant bien une prétention en ce qu'elle tend à faire trancher une divergence d'interprétation de la situation contractuelle. (24)

Toutes autres formalités qui seraient prévues contractuellement devront être respectées.

S'agissant des clauses relatives au contenu de la sous-location, le bailleur aura intérêt à vérifier qu'il est bien prévu dans le sous-bail l'obligation pour le sous-locataire de respecter les clauses et conditions du bail principal, notamment les clauses relatives à la destination, aux réparations et aux travaux ainsi que la clause de la durée qui ne pourra être supérieure au bail principal.

En pratique, le bailleur aura intérêt à être précis sur les effets de l'autorisation, à limiter l'autorisation à un sous-locataire déterminé et à prévoir qu'elle n'est pas transmissible en cas de cession du droit au bail et à imposer une obligation de lui adresser un exemplaire de l'acte de sous-location ce qui lui permettra de contrôler les conditions de la sous-location, le montant du loyer, l'état civil du sous-locataire et lui permettre de mettre éventuellement en œuvre l'article 1753 du Code civil qui l'autorise à saisir les loyers dus par le sous-locataire en cas de non-paiement du loyer principal par le locataire.

#### 2. Autorisation ou agrément tacite du bailleur

L'autorisation ou l'agrément du propriétaire peut être tacite et les juges apprécient souverainement

20) Cass. 3e civ. 23 mars 2004 n°02-21.210. *Bull. civ.*, III, n°46.

21) Cass. com. 16 juillet 1962. *Bull. civ.*, III n°362.

22) Cass. 3e civ. 19 févr. 2003 n°01-10.689 inédit.

23) Cass. 3e civ. 28 oct. 2009 n°08-18.736 inédit.

24) Cass. 3e civ. 14 nov. 2007 n°06-17.636 inédit. *Rev. des loyers* 2008, 884.

25) Cass, 3e civ, 22 févr. 2006 n°05-12.032, *Bull. civ.* III, n°46.

26) Cass, 3e civ, 17 nov. 1998 n°97-13.494 inédit.

27) Cass, 3e civ, 22 févr. 2006 n°05-12.032, *Bull. civ.* III, n°46 – CA Paris 16e ch. B, 5 juin 2008 n°07-08.785.

28) Cass, 3e civ, 1er mars 1995 n°93-11.445, *Bull. civ.* III, n°67, p.46.

29) Cass, 3e civ, 27 sept. 2006 n°05-14.700, *Bull. civ.* III, n°184, p.153.

30) Cass, 3e civ, 28 oct. 2009 n°08-18-736, publié au bulletin.

31) Cass, 3e civ, 17 sept. 2008, n°07-10.170, *Bull. civ.* III n°133.

32) Cass, 3e civ, 12 mars 2002 n°97-20.472 inédit – CA Paris 16e ch. A, 14 juin 2006, n°05-07.156 – CA Paris 16e ch. B, 5 juin 2008 n°07-08.785.

le comportement du bailleur, mais la preuve de la renonciation tacite du propriétaire à se prévaloir de l'infraction ne peut résulter uniquement de son silence ou de sa connaissance de la sous-location, ou de sa tolérance, si prolongée soit-elle. (25)

L'autorisation, si elle est nécessaire, n'est toutefois pas suffisante, l'article L. 145-31 du Code de commerce impose également de convoquer le bailleur à l'acte de sous-location. Le bail pouvant prévoir, en sus, des stipulations imposant l'accomplissement de certaines formalités.

En pratique, si l'autorisation n'est pas contenue dans le bail, le locataire qui sous-loue aura intérêt à faire enregistrer l'acte pour lui donner date certaine de manière à ce que la sous-location soit opposable à un éventuel acquéreur de l'immeuble qui n'en aurait pas été averti au moment de la vente. (26)

#### B. L'obligation légale d'appeler le bailleur principal à l'acte de sous-location

L'article L. 145-31 du Code de commerce énonce que : « *en cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte* ». De jurisprudence constante, l'obligation d'appeler le bailleur à concourir à l'acte se cumule avec l'autorisation du bailleur. Par conséquent, même si le bailleur a autorisé la sous-location, il doit être appelé à concourir à l'acte. (27)

Cette obligation s'impose même si l'acte de sous-location n'est pas lui-même un bail soumis au statut des baux commerciaux mais un simple bail dérogatoire. (28)

La nécessité d'appeler le bailleur à concourir à l'acte a été rappelée dans une espèce où les locaux loués étaient à usage mixte, commercial et d'habitation et où un avenant au bail prévoyait l'autorisation générale de sous-louer. (29)

La nécessité d'appeler le bailleur à concourir à l'acte doit également être respectée lors du renouvellement du sous-bail. (30)

Toutefois, la cession du fonds de commerce qui comprend la cession du bail n'entraîne pas la transmission de l'obligation d'informer le bailleur d'une sous-location intervenue antérieurement à la cession du fonds. (31)

On peut s'interroger sur la validité d'une clause qui prévoirait expressément que le preneur serait dispensé de convoquer le bailleur à l'acte de sous-location, même si les dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce ne sont pas qualifiées d'ordre public par l'article L. 145-15.

Toutefois, en pratique, eu égard au caractère strict des jurisprudences précitées, il est fortement conseillé, par souci de prudence, même si le bail principal contenait une clause expresse dispensant

le locataire principal de la convocation du bailleur, de systématiquement appeler le bailleur à l'acte de sous-location pour éviter tout risque de remise en cause du sous-bail ou d'infraction au bail principal.

La procédure du concours du bailleur à la sous-location du bail commercial est prévue par l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce qui précise : « *Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.* »

Pour respecter pleinement le texte de l'article L. 145-31 du Code de commerce, il serait donc nécessaire de procéder à deux notifications, l'une pour aviser le propriétaire de l'intention de sous-louer, l'autre pour lui indiquer la date de signature. En tout cas, il sera nécessaire de respecter le délai de 15 jours entre la notification et l'acte, et si le bailleur n'intervient pas à l'acte, il conviendra d'annexer au bail la convocation adressée au bailleur ainsi que la justification de l'envoi en recommandé.

En pratique, avant de conclure un contrat de sous-location, le rédacteur du contrat de sous-location devra donc bien vérifier que le locataire principal, conformément aux règles statutaires et aux stipulations du bail principal, a bien été autorisé par le bailleur à sous-louer les locaux, et qu'il a été appelé à concourir à l'acte.

Dans tous les cas, il conviendra que le rédacteur du sous-bail prévienne la remise ou l'envoi au bailleur d'un original de l'acte de sous-location, de manière à permettre au bailleur d'exercer, le cas échéant, son droit de réajustement du bail principal.

#### C. Les sanctions de la sous-location irrégulière

##### 1. L'inopposabilité de la sous-location au bailleur

Le défaut d'autorisation ou de concours du bailleur tout comme le défaut de respect des conditions de formes expressément prévues au bail rend la sous-location inopposable à ce dernier.

##### 2. La résiliation du bail

La sous-location irrégulière peut justifier le prononcé de la résiliation judiciaire du bail principal (Article 1184 du Code civil) ou la mise en jeu de la clause résolutoire pour manquement aux clauses prévues par le bail. (32)

Si une clause résolutoire est stipulée dans le bail les juges n'ont aucun pouvoir d'appréciation et ne

peuvent que constater l'existence de l'infraction et la résiliation conséquente. En revanche, dans le cadre d'une résolution judiciaire, les juges apprécient souverainement la gravité du manquement invoqué.

Toutefois, il a été jugé que le bailleur ne pouvait obtenir la résiliation du bail principal en raison de l'existence d'une sous-location irrégulière qui avait été résiliée, l'irrégularité ayant cessé du fait de la résiliation. (33)

La résiliation du bail principal entraîne automatiquement la résiliation du sous-bail, et le sous-locataire devient un occupant sans droit ni titre et peut être expulsé.

### 3. Le non-renouvellement du bail

L'irrégularité peut également être invoquée comme motif de non-renouvellement et justifier un refus de renouvellement sans indemnité d'éviction. (34)

Le sous-locataire ne peut prétendre à un droit au paiement d'une indemnité d'éviction à l'encontre du propriétaire si ce dernier n'a pas autorisé le renouvellement de la sous-location expirée. (35)

Toutefois, il a été jugé que le fait pour le locataire de consentir des sous-locations à des filiales, alors que le bail ne lui donnait qu'une autorisation de domiciliation, est une infraction qui ne constituait pas un motif grave justifiant le refus de renouvellement sans indemnité. (36)

Le sous-locataire, ne pourra pas se prévaloir à l'encontre du bailleur du droit direct au renouvellement. (37)

Lorsque l'irrégularité résulte du non-respect des formalités du concours à l'acte, la cour de cassation a affirmé dans plusieurs arrêts que le défaut de concours du bailleur à l'acte de sous-location était une infraction irréversible permettant la délivrance d'un congé portant refus de renouvellement pour motif grave et légitime sans qu'il soit nécessaire de délivrer préalablement une mise en demeure. (38)

La demande en nullité d'un congé pour sous-location non autorisée ne peut être accueillie sans répondre au nouveau propriétaire qui fait valoir que cette autorisation n'a pas date certaine et qu'elle ne peut valablement lui être opposée. (39)

### 4. Recours du sous-locataire contre le locataire principal

En cas de sous-location irrégulière, le sous-locataire a un recours contre le locataire principal.

Le sous-locataire peut demander la résiliation du sous-bail irrégulier, ou peut demander des dommages et intérêts afin de réparer le préjudice résultant de sa situation précaire et, le cas échéant,

demander la réparation intégrale du préjudice causé par le fait qu'il va devoir quitter les lieux du fait de l'éviction engagée à l'initiative du propriétaire.

Toutefois le locataire principal peut être exonéré partiellement de sa responsabilité lorsque le sous-locataire a commis une faute ayant contribué à son éviction.

### III. Le régime de la sous-location du bail commercial

La sous-location régulièrement conclue va créer des liens juridiques entre le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire. Nous examinerons successivement les effets juridiques de cette situation entre chaque partie.

#### A. Les rapports entre le locataire principal et le sous-locataire

Pendant l'exécution du sous-bail, les rapports entre le locataire principal et le sous-locataire sont ceux d'un bailleur à l'égard de son preneur, la sous-location produira ses effets entre le locataire et le sous-locataire, même si elle est irrégulière. Le caractère distinct de la sous-location par rapport au bail principal est clairement affirmé par la jurisprudence.

Le locataire principal est donc tenu de procurer au sous-locataire la jouissance paisible des lieux, de lui délivrer les lieux conformes à l'usage auquel ils sont destinés. Réciproquement le sous-locataire est tenu au versement des loyers, à l'entretien, et engage sa responsabilité en cas de dégradations.

Le locataire principal qui se trouve alors dans la peau d'un bailleur aura intérêt à faire insérer dans le contrat de sous-location les clauses particulières favorables au bailleur telles que la mise aux normes des locaux à la charge du sous-locataire. Le locataire principal peut par des stipulations contractuelles rendre très fragile les droits accordés au sous-locataire.

La sous-location comporte des particularités, notamment en ce qui concerne sa durée et son renouvellement.

#### 1. La soumission de la sous-location au statut des baux commerciaux

La sous-location est un nouveau bail dont le régime est commandé par ses caractéristiques. Les dispositions du Code de commerce lui seront applicables si les conditions de son application sont réunies, ainsi le bail créé entre le locataire principal et le sous-locataire est soumis au statut des baux commerciaux dès lors que le sous-locataire remplit les conditions nécessaires pour en bénéficier malgré la durée réduite du bail. (40)

Le droit au statut est cependant nécessairement

33) Cass. 3e civ. 28 oct. 2009 n°08-18.736,

34) Cass. 3e civ. 5 janv. 2010 n°08-21.062 inédit.

35) Cass. 3e civ. 12 déc. 2007 n°07-12.839 inédit.

36) Cass. 3e civ. 10 avr. 2002, n°00-16.522, inédit.

37) Cass. 3e civ. 19 sept. 2006. n°05-18.363, inédit.

38) Cass. 3e civ. 9 juillet 2003 n°02-11.621, n°147. p.131 - CA Paris 16e ch. B. 26 oct. 2006, n°05-7156.

39) Cass. 3e civ. 9 juin 2009 n°08-13.300 inédit.

40) Cass. 3e civ. 10 déc. 2002. n°01-15.062, *Bull. civ.* III, n°257,

41) Article L. 145-47 et suivants.

42) Cass. 3e civ. 9 mai 1979, n° *JurisData* : 1979-798069. Dans le même sens pour un bail d'habitation et une sous-location commerciale : Cass. 3e civ. 10 févr. 2004, n° 02-20439, inédit. Et CA Paris 16e ch. 14 janvier 2009 n°07-11104, *AJDI* 2009, P.364.

43) Article L. 145-32, al. 2.

44) Cass. 3e civ. 26 sept. 2006 n°02-21,111 inédit.

45) Article L. 145-32, al.1.

46) Cass. 3e civ. 9 fév. 2005, n° 03-17.065 *Bull. civ. III*, n°34 p.29, hypothèse d'un bail emphytéotique.

47) Article L. 145-10 du Code de commerce.

48) Cass. 3e civ. 31 mars 2009, n° 08-10.984, inédit.

limité par le fait que le sous-locataire ne pourra pas utiliser le mécanisme d'ordre public de la déspecialisation car cela aboutirait à modifier la destination du bail principal alors que le sous-locataire n'a pas de rapport avec le bailleur. (41)

La sous-location peut être soumise au statut des baux commerciaux bien que le bail principal n'y soit pas soumis. (42)

## 2. La durée de la sous-location

En vertu du principe que l'on ne peut pas transférer plus de droits que l'on en détient, la durée de la sous-location sera tributaire de celle du bail principal. Sous réserve du droit direct de renouvellement opposable au propriétaire (43), elle cessera avec le bail principal même si sa durée a été inférieure à neuf ans. La fin du bail principal entraîne la fin du sous-bail. La fin du bail principal s'entend de toutes les hypothèses de cessation du contrat principal : expiration du délai contractuel avec un congé, résiliation judiciaire, clause résolutoire mettant fin au bail principal, congé triennal du bailleur ou du preneur dans le cadre du bail principal, résiliation amiable du bail principal, procédure collective contre le locataire principal entraînant la non-poursuite du bail par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur.

Ce principe d'alignement de la vie du sous-bail sur celle du bail signifie que le sous-bail peut avoir une durée inférieure à 9 ans lorsque le bail principal est déjà en cours et que si le sous-bail a une durée plus longue que le bail principal :

- soit le sous-bail continuera jusqu'à son terme si le bail principal est renouvelé ou prorogé entre-temps,
- soit le sous-bail n'ira pas à son terme si le bail principal n'est pas renouvelé ou prorogé.

Toutefois, il n'est pas nécessaire que la durée du bail principal et celle du sous-bail coïncident. Le sous-bail peut être conclu pour une durée inférieure ou égale à deux ans. (44)

## 3. Le droit de renouvellement envers le locataire principal

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. (45) C'est donc au locataire, et non au bailleur, que le sous-locataire doit demander le renouvellement du sous-bail lorsque le bail principal est en cours ou a été renouvelé ou encore prorogé en l'absence de congé donné par le bailleur au locataire.

En revanche, si le locataire principal ne demande pas le renouvellement de son bail, décide de donner congé en fin de bail principal et de quitter les lieux, il ne commet aucun acte abusif et ne doit au sous-locataire ni indemnité d'éviction ni indemnité

sur le fondement d'une responsabilité qu'elle soit contractuelle ou délictuelle.

Il s'ensuit que le sous-locataire ne dispose d'aucun recours contre le locataire principal, à moins que l'abstention de ce dernier ne soit intervenue en fraude de ses droits. Le locataire principal ne peut pas être condamné à verser au sous-locataire une indemnité d'éviction destinée à compenser un refus de renouvellement du sous-bail dès lors qu'à la suite du congé qui lui avait été notifié par le bailleur, il n'avait plus lui-même de bail et qu'il n'avait pas qualité pour offrir ou refuser le renouvellement. (46)

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prorogation, le silence du bailleur dans le délai de trois mois courant à compter de la demande de renouvellement vaut acceptation tacite du principe du renouvellement. (47) Le silence du bailleur dans les trois mois de la demande du preneur ne vaut pas acceptation du renouvellement dans la mesure où le preneur, qui l'ignorait lors de sa conclusion, ne bénéficie en réalité que d'une sous-location. (48)

En pratique, il est conseillé au sous-locataire de bien vérifier que la procédure prévue par le bail pour consentir une sous-location a bien été effectuée régulièrement par le locataire principal car la validité et la stabilité de son droit en dépendent autant que le droit du locataire principal.

## 4. L'indemnisation du sous-locataire par le locataire principal

Le débiteur naturel de l'indemnité d'éviction due au sous-locataire est le locataire principal en sa qualité de sous-bailleur. L'indemnité d'éviction étant le corollaire du droit au renouvellement, l'indemnité ne sera due que si le sous-locataire remplit les conditions du droit au renouvellement de son bail. Ce droit à indemnité suppose donc au préalable que le bail principal soit effectivement renouvelé. Il suppose ensuite que le sous-locataire remplisse les conditions habituelles de la propriété commerciale, à savoir, la propriété du fonds, l'exploitation du fonds depuis au moins trois ans et son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

En revanche, le droit à indemnité d'éviction disparaîtra si le bailleur principal refuse le renouvellement, avec ou sans indemnité d'éviction, même pour motif grave et légitime, ou si le locataire principal renonce au renouvellement du bail principal.

Le sous-locataire dont le droit à indemnité est hors statut ne pourra obtenir de dommages-intérêts que sur le fondement de la responsabilité civile

de droit commun. Pour être recevable sa demande doit être liée à la faute du locataire principal ou à la fraude aux droits du sous-locataire. La demande est rarement recevable.

Le locataire principal engagera sa responsabilité à l'égard du sous-locataire s'il demande la résiliation anticipée du bail et le prive de la jouissance des locaux pour la durée qui restait à courir du bail principal enfreignant l'engagement qu'il avait pris à l'égard du sous-locataire. (49) Ou à défaut d'avoir contesté le congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction reçu du bailleur.

Cependant, le sous-locataire ne pourra réclamer le paiement de l'indemnité d'éviction s'il a renoncé en toute connaissance de cause à toute indemnité, ce qu'il peut faire dans la mesure où cette renonciation n'est pas contraire aux dispositions d'ordre public du statut. (50)

## B. Les rapports entre le locataire principal et le bailleur

### 1. L'action en réajustement du loyer principal

Aux termes de l'article L. 145-31 alinéa 3 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale. Cette augmentation se calculera en comparant les deux loyers proportionnellement aux surfaces en cas de sous-location partielle sur la base du prix du mètre carré éventuellement pondéré. Il sera tenu compte de l'éventuel pas-de-porte payé par le sous-locataire, des charges locatives pesant sur le sous-locataire si elles diffèrent du bail principal, des prestations complémentaires que le locataire offre au sous-locataire (51). A défaut d'accord entre les parties, ce réajustement sera déterminé selon les règles spécifiques de procédure prévues par le statut relativement à la modification du loyer du bail commercial (52).

La demande doit être formée devant le juge des loyers après notification d'un mémoire. (53) L'action est soumise à la prescription biennale (54). Le point de départ du délai est la date à laquelle le bailleur a eu connaissance du prix des sous-locations.

La loi ne précise pas à partir de quelle date la majoration doit être appliquée et la jurisprudence est partagée : à la date de la conclusion ou du renouvellement du sous-bail (55), à la date de la demande de réajustement du loyer (56) ou à la date du jugement statuant sur cette demande (57). La Cour de cassation n'a semble-t-il pas encore statué sur cette question.

La sous-location, même non autorisée, ne constitue pas une modification des éléments de la valeur

locative permettant un dé plafonnement du loyer du bail renouvelé. (58)

Toutefois, en pratique, le bailleur pourra lever l'interdiction de sous-louer moyennant une augmentation du loyer, dans ce cas, le locataire devra bien veiller à ce que soit inséré dans l'avenant d'autorisation la mention expresse que cette augmentation ne saurait constituer une cause de dé plafonnement du loyer lors du renouvellement sinon cette modification du prix du loyer pourra constituer une modification notable des obligations des parties entraînant le dé plafonnement du loyer au renouvellement à moins que la sous-location et donc que le complément de loyer ait cessé au jour de la fin du bail principal. (59)

### 2. La responsabilité du locataire principal du fait du sous-locataire

Le locataire est tenu envers le bailleur de l'exécution des obligations du bail comme s'il occupait lui-même les lieux loués. Il est donc responsable de tous les manquements du sous-locataire aux obligations du bail principal.

*A contrario*, une récente décision de la Cour de cassation a précisé que la résiliation d'un bail aux torts du bailleur ne peut permettre au locataire principal d'être indemnisé de la perte des revenus de la sous-location. En effet, la résiliation du bail principal entraîne l'extinction du droit de les percevoir et la valeur du droit au bail du sous-locataire n'est pas incluse dans celle du fonds de commerce du locataire. (60)

### 3. Le risque de perte du droit au renouvellement

La sous-location consentie par le locataire peut avoir une incidence sur son droit au renouvellement du bail principal.

Si le locataire qui sous-loue tout ou partie des locaux objet du bail peut conserver le bénéfice du statut, c'est à la condition de rester propriétaire du fonds exploité dans les lieux sous-loués.

Le locataire principal ne pourra prétendre à l'indemnité correspondant aux locaux sous-loués que dans le cas d'indivisibilité, c'est-à-dire en cas d'absence de tout droit direct du sous-locataire.

En cas de sous-location partielle d'un local dans lequel le fonds n'est pas exploité, le locataire principal n'a droit au renouvellement du bail pour l'ensemble des lieux loués qu'en cas d'indivisibilité matérielle ou conventionnelle de ceux-ci. (61)

## C. Les rapports entre le sous-locataire et le bailleur

### 1. La qualité de tiers du bailleur principal au cours de la location

49) Cass. 3e civ. 7 avr. 1994. n° 91-18.424 inédit.

50) CA Paris, 16e ch, A. 22 sept. 1992, n° *Juridata* : 1992-022496.

51) Cass, 3e civ. 28 mai 1997, n° 95-18.894 *Bull. civ.* III, n°121.

52) Article L. 145-56 du Code et R. 145-23 à R. 145-33 du Code de commerce.

53) Cass, 3e civ. 7 fév. 2007. n° 05-20.252 *Bull. civ.* III, n°19.

54) Cass, 3e civ. 1er avr. 1998. n° 96-18.245 *Bull. civ.* III, n°78.

55) CA Paris 16e ch, B, 26 oct. 2006 n°05-22.431.

56) CA Paris 3 mai 1984. *Loyers et copr.* 1984. comm. n°253.

57) CA Paris 16e ch, B. 21 nov. 1986, *Loyers et copr.* 1987. comm. n°92.

58) CA Paris 16e ch, A, 21 fév. 2005 n°02-22.215.

59) Cass, 3e civ., 4 avr. 2001. n°99-18.899, *Bull. Civ.* III n°43.

60) Cass. 3e civ. 8 juillet 2009. n°08-10.869 inédit.

61) Cass, 3e civ, 15 nov, 2006, n° 05-17,572. *Bull. civ.* III, n°225 p.188.

62) Article L, 145-32 du Code de commerce.

63) Article L, 145-32 alinéa 3 du Code de commerce.

64) CA Paris, 16e ch. A, 12 mars 2008. *AJDI* 2009 p.937.

65) Cass, 3e civ, 28 nov, 2007 n°06-16,758. *Bull. civ.* III n°212.

66) Cass, 3e civ, 14 juin 2006 n°05-15,975. *Bull. civ.* III n°149 p.124.

67) Cass, 3e civ, 28 oct. 2009 n°08-18,736 inédit.

68) Cass, 3e civ, 14 nov, 2007 n°06-18,133. *Bull. Civ.* n°204.

Il n'existe en principe aucun lien de droit direct entre le bailleur et le sous-locataire. Il ne peut faire valoir de droit qu'à l'encontre du locataire principal. On a vu notamment que la conséquence de ce principe était que la sous-location cessait de plein droit à l'expiration du bail principal et que le sous-locataire devenait un occupant sans droit ni titre. Le propriétaire peut dès lors agir directement en paiement d'une indemnité d'occupation contre le sous-locataire qui se maintient indûment dans les lieux postérieurement à la résiliation du bail principal ou contester la régularité ou l'existence du titre de sous-location. Cette situation ne dispensant pas le locataire principal de satisfaire à son obligation de faire libérer l'ensemble des locaux.

Il existe cependant deux exceptions à cette règle : le bailleur dispose d'une action directe contre le sous-locataire pour les loyers dus au titre du bail principal en application de l'article 1753 du Code civil et le sous-locataire bénéficie d'un droit direct au renouvellement de son bail si celui-ci est régulier.

## 2. Le droit direct au renouvellement

Dès lors que le bail est expiré et qu'il n'est pas renouvelé le sous-locataire peut demander directement au bailleur principal le renouvellement de son bail. (62)

Dans l'hypothèse d'une sous-location partielle, le droit direct du sous-locataire au renouvellement ne peut être invoqué que si le bailleur a expressément ou tacitement autorisé la sous-location et si les lieux ne forment pas un tout indivisible matériellement ou conventionnellement. (63)

L'indivisibilité doit être appréciée en fonction des clauses du bail principal, soit par l'expression directe de l'indivisibilité, soit par son expression indirecte la clause exprimant que le bailleur ayant autorisé la sous-location ne veut avoir aucune relation avec le sous-locataire.

Si les locaux ne sont pas indivisibles matériellement ou juridiquement, le sous-locataire a un droit direct au renouvellement à l'égard du bailleur principal. (64)

Dans la pratique, les bailleurs rechercheront naturellement à faire insérer dans le bail une clause prévoyant l'indivisibilité conventionnelle des locaux, objet du bail principal qui engendrera l'irrecevabilité du sous-locataire à pouvoir réclamer à son encontre le renouvellement direct du bail.

De leur côté, les preneurs veilleront, dans la mesure de leur possibilité, de négocier lors de la rédaction du contrat pour que de telles clauses d'indivisibilité conventionnelle ne soient pas insérées dans le bail afin de leur permettre d'offrir au sous-locataire, en cas de sous-location, une garantie de pouvoir

solliciter directement le renouvellement auprès du bailleur.

En tout état de cause, le sous-locataire se verra privé de son droit direct au renouvellement à l'encontre du bailleur principal si ce dernier n'a été, ni informé de la sous-location ni appelé à concourir à l'acte.

Le droit direct du sous-locataire a un caractère subsidiaire. C'est seulement en cas d'insuffisance des droits que le locataire principal tient lui-même du propriétaire que le sous-locataire peut agir directement contre le bailleur. Ce droit ne joue qu'en cas d'expiration du bail principal. Ainsi, à défaut de congé donné par le bailleur au locataire principal, le bail principal est prorogé et le sous-locataire ne bénéficie pas du droit direct.

De surcroît, le sous-locataire ne dispose d'un droit direct au renouvellement de son bail qu'à compter de l'expiration du bail principal et ne peut valablement renoncer à ce droit avant cette date puisqu'il n'en est pas encore titulaire. (65)

Le sous-locataire ne peut réclamer une indemnité d'éviction dont l'obtention n'est que la conséquence d'un refus du renouvellement du bail dès lors que ce sous-locataire n'a formulé aucune demande de renouvellement de son propre bail. (66)

De même, le sous-locataire ne peut prétendre à un droit au paiement d'une indemnité d'éviction à l'encontre du propriétaire si ce dernier n'a pas autorisé le renouvellement de la sous-location expirée. (67) Il conviendra donc pour le sous-locataire d'être particulièrement vigilant sur le respect par le locataire principal des conditions d'autorisation et d'appel à concourir à l'acte du bailleur lors du renouvellement de la sous-location.

Le sous-bail consenti par le preneur d'un bail à construction prend fin à l'expiration de ce dernier et ne permet pas au sous-locataire d'invoquer le renouvellement s'il est stipulé au sous-bail qu'il prendra fin en même temps que le bail principal. (68)

On peut imaginer que le bailleur prévoit une clause au terme de laquelle il exclurait le droit au renouvellement du sous-locataire en cas de sous-location totale en stipulant que le locataire devra faire son affaire personnelle du sous-locataire, le bailleur n'entendant pas le connaître ni avoir de relation contractuelle avec lui. Bien que le droit au renouvellement du locataire principal soit d'ordre public (69), il n'est pas certain qu'il en aille de même du droit direct au renouvellement du sous-locataire. Ce droit direct est en effet soumis à l'agrément et à l'autorisation de sous-location donnée par le bailleur principal. Il serait sans doute possible au bailleur principal d'assortir son agrément de réserves ou d'exclusion de droits du sous-locataire à partir du moment où le principe de

sous-location est interdit par le statut, de sorte que si le bailleur principal l'autorise, il devrait pouvoir l'assortir de conditions qui s'imposeraient au sous-locataire.

La jurisprudence n'a semble-t-il pas encore tranché ce point relatif à la nullité d'ordre public d'une telle clause à l'égard d'un sous-locataire revendiquant un droit direct au renouvellement.

Si la sous-location est régulière et les conditions du droit direct au renouvellement sont remplies, les effets de ce droit direct au renouvellement sont la formation d'un nouveau bail qui se substitue au sous-bail, entre le bailleur initial et le sous-locataire qui devient locataire principal. Cette modification n'est pas toutefois considérée par la jurisprudence comme une modification notable de nature à entraîner le déplaçonnement du loyer renouvelé. (70)

### 3. L'indemnisation du sous-locataire par le bailleur

Le bailleur n'est tenu de verser une indemnité d'éviction au sous-locataire que s'il peut justifier des conditions du droit direct au renouvellement (bail principal expiré, sous-location régulière ou agréée par le bailleur, et en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne doivent pas former un tout indivisible, matériellement ou dans la commune intention des parties). Si ces conditions sont réunies le sous-locataire peut se prévaloir d'un droit au versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement de son bail.

En pratique, si le sous-locataire veut effectuer des travaux importants dans les lieux, ou s'il doit payer un pas-de-porte, ou s'il entend développer une clientèle importante dans les lieux, il devra, au moment de la signature du contrat de sous-location prévoir la pérennité de ses droits. Pour cela, il peut tenter d'obtenir du bailleur principal une reconnaissance de son droit direct au renouvellement du sous-bail et donc à une indemnité d'éviction directement due par le bailleur en cas de non-renouvellement du bail principal. Il faudra également que le sous-locataire se prémunisse dans le cas où le bailleur ou le locataire exerceraient leur droit d'option.

Il appartiendra en tout état de cause, en pratique, au sous-locataire de bien veiller à ne pas brûler les étapes et préalablement à toute demande de paiement d'une indemnité d'éviction de revendiquer auprès du bailleur son droit direct au renouvellement sous peine d'être déclaré irrecevable en sa demande. (71)

### D. Régime fiscal de la sous-location

En matière de sous-location, on peut noter deux points qui diffèrent du régime fiscal appliqué en général aux opérations de location et qui doivent retenir l'attention des rédacteurs de convention de sous-location.

#### 1. La contribution sur les revenus locatifs

Les loyers relatifs à des immeubles achevés depuis au moins quinze ans et perçus par certaines personnes morales sont assujettis, sauf lorsqu'ils donnent lieu au paiement de la TVA, à la contribution sur les revenus locatifs. (72)

L'administration fiscale a précisé que seules les locations consenties par le propriétaire des locaux ou l'usufruitier d'un droit réel sont susceptibles d'être soumises à la contribution sur les revenus locatifs.

En conséquence, la contribution n'est pas applicable aux revenus retirés de la sous-location consentie par le locataire principal, quand bien même cette location serait exonérée de la TVA et ne pourra donc ni être réclamée au locataire principal ni figurer comme charge dans un contrat de sous-location. (73)

#### 2. La taxe professionnelle

Le locataire principal se trouve à l'égard du sous-locataire dans la même situation que le propriétaire bailleur à l'égard du locataire.

En conséquence, c'est le sous-locataire qui dispose des locaux pour l'exercice de son activité professionnelle qui est seul redevable de la taxe professionnelle assise sur la valeur locative des locaux sous-loués.

Le locataire principal sera toutefois solidairement responsable du paiement d'une fraction de la taxe due par le sous-locataire qui a quitté les lieux, s'il n'a pas informé le comptable du trésor de ce déménagement.

Au terme de cette brève présentation des principales problématiques suscitées par les contrats de sous-location en matière de bail commercial et au vu de l'examen de l'actualité jurisprudentielle récente, nous avons pu constater la grande fragilité du contrat de sous-location. Il appartiendra donc aux rédacteurs agissants, tant pour le compte des locataires que des sous-locataires, d'être particulièrement vigilants afin de déjouer les pièges tendus par cette technique complexe faisant intervenir trois parties ayant des intérêts divergents de manière à assurer un équilibre contractuel raisonnable.

69) Article L. 145-15 du Code de commerce.

70) Cass. 3e civ. 14 mai 1997, *Loyers et copr.* 1998, comm. n°15.

71) Cass. 3e civ. 14 juin 2006 n°05-15.975. Bull. civ. III n°149 p.124

72) Article 234 nonies du Code général des impôts.

73) Inst. 30 avr. 2003, 3A-2-03 n°25.

## Actualité

### Entreprises

- 4 Les ETI réclament des mesures adaptées à leur taille
- 5 Les auto-entrepreneurs confiants dans leur activité et dans l'avenir
- 6 Responsabilité sociale : partie intégrante de la gestion des ressources humaines

### Avocats

- 7 Acte d'avocat : un projet de loi et des contestations

## Fiches pratiques

- 77 **Le bonus moyen-terme : éléments juridiques à prendre compte pour sa mise en œuvre**  
Didier Hoff,  
Avocat Associé,  
Responsable du département Human Capital de la Direction Internationale,  
Christine Pellissier,  
Avocat, département Human Capital de la Direction Internationale,  
FIDAL
- 80 Flash info du Journal Spécial des Sociétés
- 82 Agenda

## Les Baux commerciaux

- 10 **Les baux commerciaux et l'application de la loi dans le temps**  
Guillaume Valdelièvre,  
Avocat au barreau de Paris
- 15 **Les clauses relatives à la responsabilité et les baux commerciaux**  
Nicolas Damas,  
Maître de Conférences à la Faculté de droit de Nancy-Université,  
Avocat au barreau de Metz
- 21 **Le bail vert : mode d'emploi**  
Frédéric Nouel,  
Renaud Baguenault de Puchesse,  
Christopher Szostak,  
Avocats Associés,  
David Gérard,  
Juriste,  
Gide Loyrette Nouel
- 28 **Le bail commercial : durée, congé et fin des usages locaux**  
Danielle Boccara,  
Avocat Associé,  
Bruno Boccara Associés
- 31 **Sous-location et bail commercial**  
Oliver Personnaz,  
Avocat,  
Cabinet UGGC & Associés Paris
- 40 **Le bail commercial et les centres commerciaux**  
André Jacquin,  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
- 48 **Le bail commercial : le point de vue du mandataire judiciaire**  
Stéphane Gorrias,  
Mandataire Judiciaire Associé
- 54 **La révision du loyer à la valeur locative**  
Christophe Denizot,  
Docteur en droit,  
Avocat à la Cour d'appel de Paris
- 58 **Baux commerciaux : la valeur locative**  
Antoine Vasselín,  
Expert en estimations immobilières, valeurs locatives et de fonds de commerce près la Cour d'Appel de Paris
- 63 **L'évaluation de l'indemnité d'éviction : de la pratique comptable à l'analyse financière**  
Thierry Bergeras,  
Professeur au Centre de Formation des Analystes Financiers,  
Frédéric-Jérôme Pansier,  
Docteur en Droit,  
Magistrat au tribunal de grande instance de Bobigny
- 70 **La fiscalité du bail commercial**  
Franck Gozlan,  
Avocat Associé,  
Gozlan & Parlanti