

1. Sous-location : Mode d'emploi

Vous songez à sous-louer votre appartement ?

Vous songez à sous-louer vos locaux commerciaux, dans leur intégralité ou en partie ? Si vous louez un café-restaurant ou tout autre établissement public, vous pensez à le confier à un gérant ? Dans ce dernier cas, il s'agit également d'une sous-location.

Le Code des obligations (CO) prévoit la faculté pour le locataire de sous-louer les locaux loués. Toutefois, la sous-location comporte beaucoup de risques et entraîne un certain nombre d'obligations pour le locataire que le présent document vise à présenter.

2. Généralités

Juridiquement, il y a contrat de sous-location dès que vous remettez vos locaux commerciaux à autrui contre le paiement d'un loyer (qui peut être en argent ou autre). La sous-location peut également concerner une partie seulement de l'objet loué (par exemple une surface partielle, un dépôt ou un parking faisant partie du bail des locaux, etc.). Enfin, elle peut porter sur une partie du temps (par exemple mise à disposition d'un bureau tous les lundis et mardis).

Il convient de savoir que **la sous-location vous expose à un certain nombre de risques** (*ci-après 3*). Ainsi, vous ne devriez choisir cette option **que dans des cas exceptionnels et pour une durée temporaire**, par exemple si les locaux loués sont devenus trop grands pour votre activité et que celle-ci est liée au quartier et ce en attendant de trouver des locaux d'une surface adaptée (à moins qu'il ne s'agisse d'une situation provisoire). La mise en gérance d'un établissement public ne devrait être envisagée que si vous devez arrêter temporairement votre activité (pour cause de maladie par exemple) ou si vous dirigez plusieurs enseignes et que vous-même et votre sous-locataire vous conformez à la législation en matière de patentes. En outre, vous devriez avoir pleinement confiance en le locataire choisi.

Par ailleurs, en sous-louant vos locaux commerciaux, **vous devenez un véritable bailleur** (appelé « sous-bailleur »). Vous devez donc assumer ses nombreuses **obligations** légales (*ci-après 4*).

La sous-location n'est admissible que si vous en obtenez **l'autorisation préalable écrite de votre bailleur**. Votre **demande** de sous-location doit être **écrite** (pour le bon ordre de votre dossier et de celui de votre bailleur) **et contenir un certain nombre d'informations** (*ci-après 5*).

En outre, votre sous-locataire doit exercer la **même activité que vous avec le même niveau et la même qualité d'enseigne**, sous réserve d'une dispense accordée par votre bailleur selon sa bonne volonté.

Enfin, **la sous-location n'est pas le moyen adéquat pour remettre ses locaux commerciaux en dehors de l'échéance contractuelle**. Dans ce cas, vous avez toujours deux possibilités : soit de transférer le bail aux conditions de la loi et de votre bail avec le consentement écrit de votre bailleur, soit de restituer les locaux de manière anticipée avec l'accord de votre bailleur ou, faute d'accord, en présentant à ce dernier un locataire de substitution solvable, prêt à reprendre votre bail aux mêmes conditions et que votre bailleur ne peut pas raisonnablement refuser.

3. Les risques de la sous-location

Sous-louer ses locaux commerciaux comporte plusieurs risques. En voici quelques exemples :

- a) Si le contrat de bail délimite précisément l'**affectation des locaux**, le sous-locataire doit **s'y conformer**. En outre, dans les zones industrielles et artisanales, le contrat de bail comme les contrats de sous-location doivent être **préalablement approuvés par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)**, sous peine de sanction administrative. Par ailleurs, d'autres autorisations administratives peuvent être requises dans d'autres situations.
- b) Lorsque le contrat de bail exige un **profil, un style et/ou des compétences précises du locataire**, le sous-locataire doit répondre à toutes ces exigences pour que la sous-location soit admissible.
- c) Vous devez **payer votre loyer** au propriétaire, même si votre sous-locataire ne s'acquitte pas du montant de la sous-location.
- d) Vous êtes **responsable** envers le propriétaire **des dégâts et déprédations** causés par votre sous-locataire, ainsi que par les éventuelles personnes avec qui il travaille (ses employés et ses mandataires) ou qui se rendent dans les locaux (fournisseurs, clients, etc.).

En cas de sous-locations en chaîne (vous sous-louez à quelqu'un, qui sous-loue à autrui, qui sous-loue à un tiers, etc.), **vous assumez aussi les dommages causés par le sous-sous-locataire**, avec qui vous n'avez pourtant aucune relation contractuelle.

- e) Dans l'hypothèse où le sous-locataire sous-loue les locaux à son tour ou si le contrat de sous-location est de durée indéterminée, vous risquez également de **perdre la maîtrise de vos locaux**.

Si vous voulez récupérer les locaux et que le sous-locataire entend y rester, ce dernier pourra s'opposer à votre congé et bénéficier d'une **prolongation de bail**, qui peut aller jusqu'à six ans. Et si à l'issue de la prolongation de bail votre sous-locataire demeure toujours dans les locaux, vous devrez mener une **procédure en évacuation** auprès des juridictions de baux et loyers ; une fois le jugement obtenu, vous devrez encore mandater un huissier ; le jugement ne pourra être exécuté que sur ordre des autorités judiciaires. Toutes ces procédures seront **à vos frais** et **vous ne récupérerez les locaux qu'après plusieurs années** (jusqu'à sept ou huit ans en fonction des cas).

Par ailleurs, **si le propriétaire résilie votre bail**, le contrat de sous-location ne prendra pas nécessairement fin à la même date. Vous en serez **responsable envers le propriétaire** si votre sous-locataire n'a pas libéré les locaux à la date pour laquelle le bail principal a été résilié. Et vous serez aussi **responsable à l'égard de votre sous-locataire** si le contrat de sous-location lui permet de rester plus longtemps dans les locaux. Enfin, vous n'obtiendrez pas de prolongation de bail, dont votre sous-locataire pourrait indirectement bénéficier.

- f) Si, en cours de bail, le propriétaire augmente votre loyer, il ne vous sera pas toujours possible de répercuter cette hausse sur le montant de la sous-location : vous risquez ainsi d'assumer la différence.

Il en va de même si votre sous-locataire conteste le montant de la sous-location que vous avez initialement convenu avec lui et qu'il obtient une réduction de loyer auprès des tribunaux.

Ainsi, financièrement, **vous risquez d'assumer une part du loyer pour des locaux que vous n'occupez pas.**

- g) De même, **si en cours de bail le propriétaire modifie un autre élément de votre bail** (par exemple il reprend possession des dépendances comme les dépôts), vous ne pourrez pas toujours répercuter cette modification sur le contrat de sous-location à temps. Par ailleurs, votre sous-locataire sera en droit de s'opposer à cette modification. **Votre sous-locataire risque ainsi de vous réclamer des dommages intérêts pour le dommage subi.**
- h) Si votre sous-locataire (ou son sous-sous-locataire) effectue des **travaux dans les locaux** sans vous en informer, vous en répondez vis-à-vis du propriétaire. Si ce dernier exige la remise en l'état des locaux, vous devrez vous exécuter à vos frais, puis tenter de vous retourner contre votre sous-locataire.

Par ailleurs, vous êtes passible d'une **amende administrative** si votre sous-locataire change l'affectation des locaux (qu'il utilise pour y exercer une autre activité ou comme logement alors qu'ils ne s'y prêtent pas), ou qu'il effectue des travaux devant être autorisés par la Police des constructions.

Enfin, si votre sous-locataire effectue des travaux malgré le refus du propriétaire, celui-ci est en droit de résilier votre bail.

4. Vos obligations de sous-bailleur

En sous-louant vos locaux, vous devenez un bailleur. Vous assumez donc toutes ses obligations. Ainsi, vos obligations de bailleur sont notamment les suivantes (le présent document ne prétend pas à l'exhaustivité) :

AU DEBUT DU CONTRAT

- a) Si vous demandez à votre sous-locataire de vous fournir une sûreté en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, vous devez la **déposer dans les dix jours sur un livret** établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble (*art. 257e al. 1 CO et art. 1 al. 1 de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires*). A noter que le sous-locataire peut également déposer lui-même la sûreté à la banque.

D'un commun accord, vous pouvez également opter pour une autre sûreté que la garantie bancaire, par exemple le cautionnement (*art. 1 al. 3 de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires*).

- b) A l'entrée de votre sous-locataire dans les locaux, il est dans votre intérêt d'établir un **état des lieux**, ainsi qu'un **inventaire des accessoires** (y compris le mobilier et les installations vous appartenant). Ces documents (complétés éventuellement de photographies) vous permettent à la fin du contrat de sous-location de déterminer les défauts imputables à votre sous-locataire, dont vous êtes responsable vis-à-vis de votre bailleur mais dont vous pouvez demander le remboursement à votre sous-locataire.

L'état des lieux et l'inventaire devraient être établis en deux exemplaires, l'un pour vous, l'autre pour votre sous-locataire. Vous-même et votre sous-locataire devez signer ces documents sur place.

- c) Votre sous-locataire doit contracter une **assurance responsabilité civile**, à charge pour vous de vérifier qu'il l'a bien fait.
- d) Vous devez vous acquitter, solidairement avec votre sous-locataire, du **droit d'enregistrement** (taxe) auquel est soumis votre contrat de sous-location (*art. 79 et suivants de la Loi sur les droits d'enregistrement*). La preuve de ce paiement consiste en l'apposition d'un timbre sur le contrat, ce dernier étant donc nécessairement écrit.

Une amende administrative peut vous être infligée si vous ne payez pas le droit d'enregistrement (*art. 174 et suivants de la Loi précitée*).

- e) En cas de sous-location des locaux dans leur intégralité, vous devez annoncer immédiatement aux **Services Industriels** votre sortie des locaux. Il en va de même pour tous les **autres abonnements** que vous avez contractés personnellement (téléphone, teleréseau, par exemple).
- f) En cas de sous-location d'une durée supérieure à un an, il vous incombe de commander des **plaquettes** (porte palière et boîte aux lettres) au nom de votre sous-locataire auprès de l'entreprise agréée par la Régie.

EN COURS DE CONTRAT

- g) Vous devez **veiller à ce que votre sous-locataire respecte toutes les clauses de votre contrat de bail, y compris les conditions générales annexées**. Par conséquent, ces clauses devraient figurer dans le contrat de sous-location, ou ce dernier devrait y renvoyer.
- h) Si vous souhaitez **modifier le contrat de sous-location** (par exemple parce que le propriétaire a lui-même modifié votre bail), vous devrez compléter la formule officielle ad hoc et l'envoyer par pli recommandé à votre sous-locataire (*art. 269d CO*).
- i) Si le montant de sous-location est légèrement supérieur au loyer principal, la différence que vous touchez est un revenu que vous devez déclarer à l'Administration fiscale.

A LA FIN DU CONTRAT

- j) Si vous résiliez le contrat de sous-location, vous avez l'obligation d'utiliser le **formulaire officiel de résiliation de bail**.

5. Documents à fournir en cas de demande de sous-location

Si vous souhaitez sous-louer vos locaux commerciaux, **vous devez demander le consentement du**

propriétaire au minimum 30 jours avant que votre sous-locataire prenne possession de ceux-ci. En effet, en principe, votre contrat de bail accorde un délai de 30 jours au propriétaire pour se déterminer sur votre demande.

Par ailleurs, ce délai ne court qu'à partir du moment où vous avez communiqué au propriétaire toutes les informations utiles lui permettant de donner sa réponse.

Ainsi, vous devez transmettre les renseignements suivants au propriétaire :

- a) Le motif de la sous-location,
- b) Tout document attestant du caractère temporaire de votre départ des locaux ou de la mise à disposition partielle de ceux-ci,
- c) La durée de la sous-location,
- d) L'identité et les coordonnées (notamment téléphoniques) du sous-locataire,
- e) Le montant du loyer de sous-location, en précisant si les locaux sont sous-loués meublés ou non,
- f) Les locaux concernés au cas où les locaux sont partiellement sous-loués,
- g) L'activité que votre sous-locataire entend déployer dans les locaux,
- h) Les documents prouvant les capacités morales et professionnelles de votre sous-locataire nécessaires à l'exploitation prévue,
- i) Le nombre d'occupants et leur lien avec le sous-locataire.

Afin de vous conformer à vos obligations de sous-bailleur et pour que les conditions de votre contrat de sous-location soient clairement établies, **ce contrat devrait être écrit.**

Par ailleurs, afin de préserver vos droits, vous devriez prévoir dans ce contrat qu'il n'entrera en force qu'une fois l'autorisation du propriétaire reçue (clause suspensive).

Enfin, vous devez **demandeur une nouvelle autorisation de sous-location** en cas de modification des conditions de la sous-location ou de nouvelle sous-location.

* * *