

## Refus de renouvellement et sous-location

dimanche 3 novembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes en application de l'article L. 145-17 du Code de commerce doit être validé, compte tenu des sous-locations sans l'autorisation exprès et écrite du bailleur.

En l'espèce, le bail a été consenti à une association et la sous-location est expressément soumise à l'autorisation écrite du bailleur.

Or, l'association locataire met les locaux à la disposition de plusieurs associations adhérentes, sous couvert du paiement de la cotisation d'adhésion.

Cependant, les associations ne règlent pas une simple cotisation mais un loyer qui est calculé au prorata des surfaces occupées.

Le fait de mettre à disposition d'associations des locaux délimités, privatisés, dans le cadre d'une occupation pérenne, moyennant le versement trimestriel de sommes correspondant à un prorata du montant du loyer principal augmenté des charges, calculé en fonction de la surface occupée, quand bien même ces associations seraient-elles adhérentes à l'association principale titulaire du bail, correspond à une sous-location.

Ces sous-locations n'ont pas été autorisées par le bailleur et la locataire, mise en demeure de régulariser la situation, n'a pas demandé l'autorisation du bailleur, ni mis fin aux sous-locations.

***Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 23 Octobre 2019 - n° 17/22758***