



pro-
at de
able
l n'a
bail
s. Le
ue le
sible
rin-
VD-
uer
Fish
ques

La SARL Marketing et vente directe (CA: 1000 MF) de Benoît de Lamotte - à gauche - avec Karine Gullim - sous-louée en tant que locataire principal - une partie des 140 mètres carrés d'un local du X^e arrondissement parisien à la SARL La Compagnie créative (CA 1998: 2,5 MF) de Pascal Fessmann - au centre - avec Jimmy Vasseur - et à Crazy Fish Design (CA: 700 000 F) de Jérôme Guilbourg - à droite.

réception», souligne le gérant de MVD qui tient à appliquer scrupuleusement la loi (cf. l'article 21-alinéa 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 du code civil). Celle-ci précise que le locataire doit inviter le propriétaire à participer à l'acte de sous-location, par une lettre recommandée ou un acte d'huissier baptisé «Appel du bailleur à l'acte de sous-location». Le locataire principal doit notifier la conclusion de l'acte de sous-location au propriétaire. Le courrier doit être recommandé pour arriver en main propre chez le propriétaire qui bien souvent n'assiste pas à la signature.

Etablir les modalités de facturation

Responsable légal du paiement du loyer vis-à-vis du propriétaire, Benoît de Lamotte partage avec ses sous-locataires la caution de 27 000 francs: le loyer mensuel commun de 9 000 francs hors taxes et les 1 400 francs hors taxes de charges trimestrielles au prorata de la surface occupée par chacun, divisée en tantièmes. LCC, Crazy Fish Design et MVD occupent respectivement 30%, 30% et 40% de l'espace. Tous partagent également des parties communes comme la salle de réunion, la cuisine, les toilettes, la cave et la cour intérieure. Egalement «proratisé», le prix de cette surface est reporté sur la facture locative de chacun des locataires. A propos de la facturation, Béatrice Ghelber, avocate au barreau de Paris, rappelle que «le prix au mètre carré doit être le même pour tous: le locataire ne doit pas réaliser de bénéfices au détriment des sous-locataires».

au contrat de location principale, dans une convention d'hébergement qui notifie les droits et les devoirs de chacun. Le bail une fois conclu entre le propriétaire et le locataire, la convention d'hébergement doit être signée dans les jours qui suivent. Nos conventions d'hébergement sont facilement reconnaissables, sauf notification, dans un délai de trois mois par lettre recommandée avec accusé de

Envisager une sous-location ponctuelle

Selon Benoît de Lamotte, «une nouvelle clause ajoutée au bail de sous-location pourrait autoriser une sous-location interne et ponctuelle pour, imaginons, une société qui organiserait une réunion avec des clients - voire un séminaire de formation. Celle qui louerait son local fixerait, par exemple, son tarif sur la base d'un loyer au mètre carré, divisé par le nombre de jours d'utilisation.» Le gérant de MVD n'hésitant pas à ajouter qu'«un accord oral suffirait amplement entre les parties». Une affirmation que tempère maître Béatrice Ghelber: «Non seulement un accord oral ne suffit pas, prévient-elle, mais une clause doit être prévue dès le départ, dans le bail principal.» Cette clause indique, en substance, au propriétaire quelle est l'activité (un séminaire, une réunion...) et sa durée (24 heures,

À lire

- Les baux professionnels et commerciaux, Editions d'Organisation, 1998, 208 p., 65 F (9,91 €). Des conseils pratiques sur ses droits et ses devoirs.
- Professions libérales, éditions Francis Lefebvre, 1998, 1100 p., 395 F (60,22 €). Mémento pratique, notamment sur les sociétés civiles de moyens.
- Société civile, de Francis Lemeunier, Editions Delmas, 1995, 290 p., 249 F (37,96 €). Un chapitre consacré à la SCM.

une semaine, etc.). En tout état de cause, la facturation de la sous-location ponctuelle est soumise à des règles précises. Le propriétaire peut demander une copie pour s'assurer que

Conseils d'expert

« Les 10 précautions à prendre avant de sous-louer »

L'entreprise titulaire d'un bail commercial doit s'entourer de précautions de base pour sous-louer une partie de son local à une autre entreprise.

1. Assurez-vous que la sous-location soit expressément autorisée dans le bail initial.
2. Sinon, le propriétaire du bail doit l'autoriser ultérieurement par écrit dans une lettre ou un avenant au bail.
3. Vérifiez que le sous-locataire exerce une activité acceptée par le bail.
4. Notifiez au propriétaire votre intention de sous-louer au moins quinze jours à l'avance.
5. Proposez au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, de participer à l'acte.
6. Aucune clause de sous-location ne doit contredire une clause du bail principal.
7. La durée d'une sous-location ne doit pas excéder la durée du bail principal.
8. Indiquez les activités que le sous-locataire est censé exercer.
9. Précisez l'usage du bail de la sous-location (pour éviter les plaintes contre le bruit, les odeurs).
10. Dressez un état des lieux de la location et de la sous-location pour l'annexer au contrat.

Maître Béatrice Ghelber, avocate au barreau de Paris.

