

Louis Urvois
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
2 rue Ancelle, 92200 Neuilly-sur-Seine
lou.urvois@gmail.com

Fédération Nationale de l'Habillement
9 rue des Petits Hôtels
75010 Paris

Neuilly-sur-Seine, le 25 novembre 2025

Note : La colocation dans un bail commercial

La colocation, ou signature par au moins deux locataires, d'un bail commercial présente des avantages pour un bailleur qui peuvent faciliter sa conclusion :

- Le bailleur a plusieurs débiteurs du loyer et des charges, permettant de limiter les risques d'impayés, notamment si le bail prévoit expressément un engagement solidaire des colocataires à son égard (1.) ;
- Le congé donné par l'un des sous-locataires ne met pas fin au bail commercial (2.) ;
- La faute commise par un co-locataire est opposable aux autres (3.) ;
- En cas de procédure collective d'un des co-locataires (4.), le bail continuera dans tous les cas avec les autres co-locataires. Si les co-locataires sont tenus solidiairement envers le bailleur, ce dernier pourra recouvrer les impayés de loyers et charges antérieures à la procédure collective d'un des co-locataires à l'encontre des autres.

Enfin, il convient d'évoquer les particularités d'une colocation lors du renouvellement du bail commercial (5.).

1^o) Une pluralité de débiteurs du loyer et des charges

En présence de co-locataires, le bailleur limite le risque d'impayés dans la mesure où il aura face à lui plusieurs débiteurs du loyer et des charges.

En principe, l'engagement de chaque locataire est conjoint : chaque co-locataire sera tenu de sa quote-part de loyer et de charges qui sera inférieure au montant qui aurait été payé en cas de conclusion d'un bail commercial avec un seul locataire. Le bailleur ne peut réclamer à chacun des locataires que ce qu'il lui doit personnellement.

Pour rassurer davantage le bailleur, il est possible de stipuler expressément une clause de **solidarité** des co-locataires dans le paiement des loyers et de charges.

En cas d'engagement solidaire des co-locataires, le bailleur peut alors réclamer paiement de l'intégralité du loyer et des charges au locataire de son choix qui sera tenu de le payer. Le locataire qui aura payé pourra se retourner contre chacun des autres co-locataires qui sont chacun tenu pour leur part et portion.

La solidarité des co-locataires perdurera tout au long du bail dans lequel a été stipulée. En principe, la solidarité jouera jusqu'à la résiliation ou jusqu'au renouvellement du bail, sauf stipulation contraire du bail. Ainsi, la solidarité ne pourra donc pas jouer pour le paiement de l'indemnité d'occupation, due en cas d'absence de restitution des clefs à la date de fin du bail.

2º) La continuation du bail en cas de congé par un des co-locataires

Le congé donné au bailleur par un des co-locataires laisse subsister le bail à l'égard des autres co-locataires, sauf clause expresse contraire dans le bail.

Toutefois, selon que l'engagement des co-locataires est conjoint ou solidaire, les conséquences financières sont différentes :

- En présence d'une clause de solidarité dans le bail, si l'un des co-locataires donne congé, il reste redevable de l'intégralité des loyers qui pourraient être dus après son départ ;
- En l'absence de clause de solidarité, les co-locataires sont tenus conjointement : en cas de congé d'un co-locataire, ce dernier ne sera pas redevable des loyers dus par les autres co-locataires toujours liés par le bail. Le bail se poursuit alors uniquement avec le ou les locataires restant pour l'ensemble des locaux, avec obligation pour eux de payer l'intégralité des loyers et des charges.

3º) L'opposabilité de la faute d'un co-locataire aux autres co-locataires

Les faits commis par un co-locataire sont opposables aux autres co-locataires.

Les co-locataires sont tenus de veiller à l'utilisation des lieux loués raisonnablement et sont responsables à l'égard du bailleur d'une exploitation commerciale licite.

Le bailleur peut ainsi faire délivrer à chaque co-locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire pour une infraction commise au bail par l'un d'entre eux.

De même, si le bailleur délivre un congé avec refus de renouvellement avec refus de paiement d'indemnité d'éviction pour un motif grave et légitime, un co-locataire ne peut pas s'y opposer au motif que la faute, invoquée par le bailleur, aurait commise par un autre co-locataire.

4°) En cas de procédure collective d'un des co-locataires

Lorsqu'un des co-locataires fait l'objet d'une procédure collective, la faculté offerte aux organes de ne pas poursuivre le bail ne met pas un terme au bail.

Les autres co-locataires demeureront tenus par le bail et devront respecter l'intégralité des clauses et conditions du bail, même si le co-locataire en procédure collective était le seul exploitant de l'activité prévue au bail.

S'agissant du paiement des loyers et des charges, en cas de solidarité des co-locataires, le bailleur aura la faculté de réclamer le paiement des impayés de loyers et charges dus en intégralité aux co-locataires, aussi bien s'agissant des impayés antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective que ceux postérieurs.

Il s'agit, pour le bailleur, d'un avantage indéniable par rapport à un bail commercial classique avec un seul locataire. Dans un bail commercial classique, le bailleur se trouve dans l'impossibilité d'obtenir le paiement des arriérés de loyers et charges antérieurs à l'ouverture de la procédure collective du locataire, même à l'encontre des garants personnes physiques selon le type de procédure collective.

5°) Le renouvellement du bail commercial en cas de colocation

En cas de colocation, le renouvellement du bail peut être initié :

- par une demande de renouvellement notifiée par l'ensemble des locataires au bailleur ;
- par un congé avec offre du renouvellement du bailleur signifié à chacun des co-locataires, sauf s'il le bail à renouveler contient une clause de solidarité des co-locataires. Si les co-locataires sont solidaires, le congé délivré à l'un d'entre eux est opposable aux autres.

Pour bénéficier du droit au renouvellement, l'exploitant du fonds de commerce doit être immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS). En cas de colocation, seul est tenu de s'immatriculer le colocataire qui exploite, c'est-à-dire celui qui gère le fonds de commerce, l'administre et le dirige, peu important l'absence d'immatriculation de ses co-locataires.

Toutefois, l'absence d'immatriculation des co-locataires qui n'exploitent pas le fonds de commerce est de nature à les priver eux du renouvellement du bail commercial : celui-ci n'interviendrait donc qu'au profit du seul co-locataire exploitant du fonds.

Louis Urvois