

CHECK- LIST – NÉGOCIATION D'UN CONTRAT DE SOUS-LOCATION PROFESSIONNELLE

Vous souhaitez sous-louer un local professionnel. Utilisez cette check-list avant de signer un contrat de sous-location. Passez chaque point en revue et notez son statut.

- PRIO : Priorité (● IMPÉRATIF / ● IMPORTANT / ● RECOMMANDÉ)
- OK : point satisfaisant
- AN : À négocier
- X : Absent du contrat

BLOC 1 – VÉRIFICATIONS PRÉALABLES (AVANT SIGNATURE)

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Le bail principal est un bail professionnel (pas commercial)	Un bail commercial ne peut pas être sous-loué à un non-commerçant	☐	☐	☐
●	Le bail principal n'interdit pas la sous-location	Si interdit, la sous-location est nulle	☐	☐	☐
●	Si le bail prévoit des conditions (autorisation écrite préalable, agrément du sous-locataire, exclusion de certaines professions, etc.) : le locataire principal les respecte-t-il ?	Si les conditions ne sont pas respectées, la sous-location est nulle et vous risquez l'expulsion	☐	☐	☐
●	Le contrat mentionne les références du bail principal (date, bailleur, adresse)	Vous devez savoir à quel bail votre contrat est adossé	☐	☐	☐
●	La durée restante du bail principal est supérieure à celle de votre sous-location	Si le bail principal expire, votre sous-location prend fin automatiquement	☐	☐	☐
●	Le locataire principal est à jour de ses loyers et charges	Un bail résilié pour impayés entraîne votre expulsion	☐	☐	☐

BLOC 2 – DESCRIPTION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
	La description de l'espace privatif est précise (superficie, localisation, équipements)	Une description vague peut être modifiée unilatéralement	☐	☐	☐
	Les espaces communs auxquels vous avez accès sont listés (salle d'attente, sanitaires)	L'accès à un espace non mentionné peut vous être refusé	☐	☐	☐
	Le matériel mis à disposition est inventorié	Sans inventaire, vous pouvez être tenu responsable de matériel que vous n'utilisez pas	☐	☐	☐
	Un état des lieux d'entrée est prévu	Sans état des lieux, vous ne pourrez pas contester une retenue injustifiée sur le dépôt de garantie	☐	☐	☐
	Un état des lieux de sortie est prévu	Idem	☐	☐	☐

BLOC 3 – DURÉE, PRÉAVIS ET FIN DE CONTRAT

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	La durée du contrat est clairement définie (déterminée ou indéterminée)	Une durée indéterminée vous protège moins qu'une durée minimale garantie	☐	☐	☐
●	Le délai de préavis pour résilier est raisonnable (2 à 3 mois) et identique pour les deux parties	Un préavis asymétrique vous désavantage	☐	☐	☐
●	Le contrat prévoit ce qui se passe en cas de fin du bail principal (délai de prévenance, indemnité)	Sans clause, vous pouvez être expulsé sans délai raisonnable	☐	☐	☐
●	Les conditions de résiliation pour manquement sont équilibrées (mise en demeure prévue, fautes définies)	Des conditions floues vous exposent à un congé brutal	☐	☐	☐
●	Le contrat ne contient pas de clause d'exclusivité ou de non-concurrence abusive	Une clause de non-concurrence doit être limitée dans le temps, l'espace et son objet	☐	☐	☐

BLOC 4 – LOYER, CHARGES ET DÉPÔT DE GARANTIE

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Le montant du loyer est cohérent avec la part des locaux mis à votre disposition	Le loyer ne peut pas légalement dépasser la quote-part proportionnelle du loyer principal	☐	☐	☐
●	Le contenu exact du loyer est précisé (charges comprises ou non, clé de répartition)	Un loyer bas peut cacher des charges élevées refacturées en sus	☐	☐	☐
●	Les modalités de révision du loyer sont encadrées (indice, fréquence, délai)	Une clause sans plafond vous expose à des augmentations discrétionnaires	☐	☐	☐
●	Le dépôt de garantie est raisonnable (1 à 2 mois de loyer maximum) et les conditions de restitution sont précisées	Un dépôt élevé sans conditions claires est un risque financier	☐	☐	☐
●	Les modalités de règlement en cas de dépassement de créneau ou de dégradation sont définies	Sans règle claire, vous vous exposez à une facturation discrétionnaire	☐	☐	☐

BLOC 5 – PLANNING ET CONDITIONS D'UTILISATION

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Les jours et horaires d'accès aux locaux sont clairement définis et suffisants	Des horaires trop restreints peuvent compromettre votre activité	☐	☐	☐
●	Le planning peut être modifié, avec une procédure et un délai de prévenance (minimum 2 semaines)	Sans délai, le locataire principal peut modifier votre planning du jour au lendemain	☐	☐	☐
●	Les règles d'accès aux espaces communs (salle d'attente, sanitaires) sont définies	En l'absence de règles, les conflits d'usage sont fréquents	☐	☐	☐

BLOC 6 – RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Le contrat distingue clairement les responsabilités en cas de dommage (chacun responsable de ses actes et de ses clients)	Sans distinction, vous pouvez être tenu responsable des dégradations causées par le locataire principal	☐	☐	☐
●	La clause de limitation de responsabilité (si présente) vous est favorable ou réciproque	Certains contrats limitent la responsabilité du seul locataire principal	☐	☐	☐
●	Votre obligation se limite à souscrire une assurance RC Pro pour votre propre activité	Vous ne devez pas co-assurer les locaux dans leur totalité	☐	☐	☐
●	Le contrat exige que le locataire principal justifie de sa propre assurance RC Pro	Sans cette clause, vous pourriez être tenu responsable de ses actes	☐	☐	☐

BLOC 7 – CONFIDENTIALITÉ ET DONNÉES PERSONNELLES (RGPD)

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Le contrat affirme l'indépendance de vos activités respectives pour la responsabilité RGPD	Sans cette précision, une confusion pourrait exister sur vos responsabilités respectives	☐	☐	☐
●	Aucune clause ne vous oblige à partager vos données clients avec le locataire principal	Partager des données clients sans consentement est contraire au RGPD	☐	☐	☐
●	La clause de confidentialité est réciproque (s'applique aux deux parties)	L'absence de réciprocité crée un déséquilibre contractuel	☐	☐	☐

BLOC 8 – LITIGES ET MÉDIATION

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Une clause de médiation est prévue avant toute action judiciaire	La médiation est gratuite et permet d'éviter un tribunal	☐	☐	☐
●	Le tribunal compétent est raisonnablement situé (pas à l'autre bout de la France)	Un tribunal éloigné rend toute procédure plus coûteuse	☐	☐	☐

BLOC 9 – SOUS-LOCATION À PLUSIEURS (OPTION)

PRIO	Point à vérifier	Pourquoi c'est important	OK	AN	X
●	Le contrat prévoit que vous pouvez sous-louer à plusieurs (bureaux partagés)	Certains contrats limitent la sous-location à une seule personne	☐	☐	☐
●	En cas de sous-location à plusieurs, les responsabilités sont clairement réparties entre sous-locataires	Évite les conflits et les frais de remise en état non répartis	☐	☐	☐

RÉCAPITULATIF DES ACTIONS À MENER

Priorité	Point à négocier	Action demandée	Délai
● IMPÉRATIF			
● IMPÉRATIF			
● IMPORTANT			
● RECOMMANDÉ			