



Peut-on sous-louer un local commercial ?

Vérfié le 13 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de l'économie

Sous-louer un local commercial, de façon partielle ou totale, ne peut être autorisé qu'avec l'accord formel du propriétaire.

Autorisation de sous-location

L'autorisation d'une sous-location peut figurer dans le contrat de bail, il s'agit d'une autorisation écrite.

Elle peut également être tacite (non écrite), mais dans ce cas elle doit résulter d'une attitude claire et non équivoque du bailleur. La simple connaissance de la sous-location et le fait de l'avoir tolérée n'impliquent pas que le bailleur a donné son autorisation.

En revanche, une autorisation expresse donnée par le bailleur au sous-locataire de réaliser des travaux vaut accord tacite de la sous-location.

En l'absence d'un accord écrit ou tacite du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Le locataire doit obligatoirement prévenir le propriétaire de son intention de sous-louer, par huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bailleur a 15 jours pour répondre. En cas d'absence de réponse, l'accord est considéré comme donné.

Effets de la sous-location

Le locataire principal ne peut pas consentir plus de droits qu'il n'en a lui-même au sous-locataire. Ce dernier bénéficie des droits du bail commercial dans la limite de ceux du locataire principal.

Par exemple, sauf autorisation expresse du bailleur, le sous-locataire doit respecter la destination des locaux établie dans le contrat du bail principal.

Le locataire principal doit respecter les conditions initiales du bail vis-à-vis du bailleur, il est responsable des agissements du sous-locataire contraires au bail principal et au contrat de sous-location. Par exemple, si le sous-locataire a détérioré le local, le bailleur peut se retourner vers le locataire principal pour obtenir une réparation.

Paiement des loyers

Le sous-locataire reverse les loyers au locataire principal. Les loyers perçus ne sont pas soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Les revenus collectés sont imposés aux régimes fiscaux suivants :

- Bénéfices non commerciaux (BNC) en cas de sous-location portant sur des locaux nus
- Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si la sous-location porte sur des locaux meublés

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur à celui de la location principale, le bailleur peut exiger une augmentation correspondante du loyer principal.

En l'absence d'accord entre les parties, le tribunal judiciaire ou une chambre spécialisée du lieu du local est compétent pour déterminer le loyer.

Renouvellement du bail

Le sous-locataire bénéficie du droit au renouvellement du bail commercial. Il a la faculté d'exercer son droit auprès du locataire principal ou du bailleur.

Le bailleur doit être dans tous les cas informé de la demande de renouvellement de la sous-location.

Même si le contrat de sous-location est conclu pour une durée de 9 ans, il prend fin en même temps que le bail principal, lorsque celui-ci est résilié ou n'est pas renouvelé.

Si le locataire principal renouvelle son contrat de bail, il doit accepter le renouvellement du contrat de sous-location. À défaut, il doit verser une indemnité d'éviction au sous-locataire.

Textes de référence

- Code de commerce : articles L145-31 et L145-32 [⌘ \(http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161266&cidTexte=LEGITEXT000005634379\)](http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161266&cidTexte=LEGITEXT000005634379)