

Locaux associatifs : comment choisir ?

Il est fréquent que les associations souhaitent louer en commun un local. Deux possibilités principales s'offrent à elles : la sous-location ou la colocation. La sous-location exige un certain formalisme. La colocation s'avère plus souple mais les associations doivent faire attention à la clause de solidarité qui souvent l'accompagne.

En matière de sous-location, l'association locataire établit un ou plusieurs contrats avec les associations utilisatrices des locaux. Dans ce cas, et quel que soit le type de bail, le propriétaire doit expressément donner son accord sur la possibilité de sous-louer et sur le montant du loyer de sous-location qui ne peut pas excéder celui payé par le locataire principal (art. 1717 du code civil ; art. L.145-31 du code de commerce et art. 8 de la loi du 6 juillet 1989). Contourner cette obligation est risqué. En effet, le locataire qui sous-loue sans autorisation du bailleur (ou en dépit d'une interdiction) peut voir son bail résilié. Il n'a, en outre, aucun moyen de pression sur un sous-locataire qui refuserait de participer financièrement aux dépenses du logement ou en cas de dégradations. C'est une situation également précaire pour les sous-locataires qui n'ont aucun droit et peuvent du jour au lendemain se voir mis à la porte.

Un contrat distinct du bail principal

Cette autorisation du bailleur suppose donc un certain formalisme et le bailleur est appelé à concourir à l'acte (art. L.145-31 du code de commerce ; Cour

de cassation 3^e civ., 13 mars 1979 ; art. 8 de la loi du 6 juillet 1989). Malgré ce formalisme, la sous-location constitue un contrat distinct du bail principal et obéit à des règles qui lui sont propres, indépendantes des rapports juridiques unissant le propriétaire de l'immeuble au locataire principal (Cour de cassation 3^e civ., 24 avril 1974, n° 73-10.088). Ainsi, entre le bailleur et le sous-locataire, il n'existe pas, en principe, de lien juridique. Toutefois, si le locataire principal ne paie pas son loyer, le bailleur pourra le réclamer au sous-locataire, mais seulement à concurrence du prix de la sous-location (article 1753 du code civil). Entre le locataire principal et le sous-locataire, le locataire principal a tous les droits et obligations du bailleur et le sous-locataire celui d'un locataire.

Des droits limités à ceux du locataire principal

Une autre règle fondamentale de la sous-location réside dans l'interdiction pour le locataire de consentir plus de droits qu'il n'en a lui-même. En d'autres termes, le sous-locataire bénéficie des droits du bail



Fig.1) SOUS-LOCATION

dans la limite de ceux du locataire principal. Ainsi, dans le cas d'un bail commercial, le sous-locataire doit respecter la destination des locaux établie dans le bail principal, sauf autorisation expresse du bailleur. Par ailleurs, dans le cas d'un bail professionnel, le sous-bail ne peut être consenti pour une période postérieure au terme du bail principal, la durée de la

RÉDIGEZ UNE CONVENTION D'USAGE DES LOCAUX

Quelle que soit la modalité de partage des locaux, il est recommandé d'établir une convention interne posant les engagements de chacun et les règles élémentaires de cohabitation. La convention pourra préciser la répartition des temps et espaces d'occupation ; les conditions d'utilisation des parties communes et du matériel et de leur remplacement le cas échéant ; le partage des charges communes (eau, électricité, wifi...) ; et même les modalités de départ et d'arrivée d'un colocataire. En présence de baux

distincts, la convention de colocation et le bail seront juridiquement indépendants, la convention ne concernant que les colocataires. En conséquence, son respect ne pourra pas être imposé, juridiquement, par le bailleur. Toutefois, dans le cas d'un bail unique, pour chaque nouveau colocataire entrant, un avenant doit être signé par le bailleur et tous les colocataires ; les colocataires déjà présents peuvent donc refuser de signer si le colocataire entrant ne signe pas concomitamment la convention de colocation.

Le choix entre sous et colocation ?



Fig. 2) CO-LOCATION

sous-location devant être au maximum calquée sur la durée du bail principal (CA Paris, 3^e ch., 14 mars 2018, n° 16/12925). Enfin, l'association locataire du bail principal devra prévoir dans ses statuts la possibilité de sous-louer ses locaux et devra également veiller à ce que les loyers qu'elle perçoit ne remettent pas en cause le caractère désintéressé de sa gestion et son caractère non lucratif.

Les avantages de la colocation

Depuis quelques années, la colocation a de plus en plus de succès auprès des associations. Il peut s'agir d'un bail unique ou de baux distincts avec chaque colocataire. Dans le cas de baux distincts, le propriétaire établit un bail pour chaque association, bail qui accorde la jouissance exclusive de certaines pièces et un droit d'accès commun aux pièces communes (cuisine, salle de réunion...). Plus souple, chaque association paie son loyer et ses propres charges et peut quitter les lieux quand bon lui semble à l'issue de son préavis, sans avoir à trouver de remplaçant. En revanche, le bailleur peut imposer

un nouveau colocataire sans l'accord des autres colocataires. Dans l'hypothèse d'un bail unique, tous les colocataires sont rassemblés sur un seul bail. Il est très avantageux pour le propriétaire car celui-ci peut exiger le loyer mensuel en une seule fois et en totalité. À charge donc pour les colocataires de décider de la manière dont ils s'en acquittent (paiement de la totalité du loyer, par alternance ; une des associations collecte chaque mois la quote-part des autres ; les colocataires versent chaque mois leur quote-part sur un compte spécial et mettent en place un virement vers le compte du propriétaire). Le bail collectif est attractif pour les jeunes associations avec peu de moyens et de faibles garanties, qui auront plus de chance de voir leur dossier accepté. Le bail unique garantit la liberté de choisir ses colocataires qui ne pourront pas être imposés par le propriétaire en l'absence de leur accord.

Clause de solidarité

Le bail collectif comprend souvent une clause de solidarité, par laquelle le propriétaire peut, en cas d'impayés, se tourner vers un seul ou l'ensemble des colocataires et de leurs garants pour exiger le paiement de la totalité du loyer. À charge pour le colocataire qui a payé de se tourner contre son ou ses colocataires défaillants. Par ailleurs, lorsqu'un colocataire arrive ou s'en va, le bail n'est pas remis en cause et le loyer reste inchangé pour les autres. En revanche, il doit être actualisé avec un avenant enregistrant le départ ou l'arrivée d'un colocataire. Le colocataire sortant reste solidaire du paiement du loyer, jusqu'à six mois après son départ, à moins d'être remplacé entre-temps (art. 8-1 de la loi du 6 juillet 1989). En ce qui concerne les baux commerciaux, la résiliation du bail commercial par un seul colocataire ne suffit pas à mettre fin au

bail à l'égard des autres colocataires (Cour de cassation, Civ. 3^e 18 février 2015, n° 14-10510). Dans cette hypothèse, le locataire restant se retrouve alors seul à devoir faire seul à devoir faire face au paiement de l'intégralité des loyers du bail, sans pouvoir valablement mettre fin à ce dernier avant le terme de l'échéance triennale. Cette règle, qui peut entraîner des conséquences catastrophiques pour le locataire restant, ne vaut qu'à défaut de stipulations contraires prévues au contrat de bail. Il est donc impératif d'envisager cette question au moment de la conclusion du bail commercial en prévoyant par exemple que toute résiliation par un colocataire mettra fin au bail à l'égard de l'ensemble des preneurs, où qu'en cas de résiliation par un colocataire les autres bénéficieront alors d'une ou plusieurs options leur permettant de choisir ou non de poursuivre seuls le contrat. ■

Pierre Delicata, avocat,
Cabinet Delsol Avocats

BAUX COMMERCIAUX : CHOISISSEZ LA SOUS-LOCATION

Pour les baux commerciaux, le régime de la sous-location est plus protecteur. Le sous-locataire d'un bail commercial peut en effet demander le renouvellement de son bail au locataire principal, et à l'expiration du bail principal, le propriétaire est tenu au renouvellement, sauf, dans une sous-location partielle, si les lieux faisant l'objet du bail principal forment un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties (art. L.145-32 du code de commerce).