

Partager un local : co ou sous-location ?

Le bouleversement du marché immobilier au cours de ces dernières années conduit de plus en plus d'associations à se mettre en colocation, sous l'égide d'un bail collectif ou en contractant chacune leur propre bail avec un même bailleur. Le partage de locaux peut également s'inscrire dans le cadre d'une sous-location.

Si la colocation est plus souple que la sous-location, il faut faire attention à la clause de solidarité qui accompagne souvent les baux collectifs.

Bail unique

Dans le cas d'un bail collectif, toutes les associations colocataires contractent le même bail auprès du même bailleur – lequel peut exiger le loyer mensuel en une seule fois et en totalité. À charge donc pour les associations colocataires de déterminer le mode de répartition du paiement. Le bail unique 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 collectif garantit la liberté de choisir ses colocataires qui ne pourront pas être imposés par le bailleur en l'absence de leur accord.

Le bail unique comprend souvent une clause de solidarité par laquelle le bailleur 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. Un colocataire sortant reste solidaire du paiement du loyer, jusqu'à six mois après son départ, à moins d'être remplacé entre-temps (loi du 6 juillet 1989, article 8-1).

Bail commercial commun

Dans le cas d'une colocation formée sous l'égide d'un bail commercial commun, la résiliation 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 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. Afin d'éviter une telle situation, il est recommandé de stipuler dans le bail une clause 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.

Baux distincts

Dans l'hypothèse de baux distincts, le bailleur établit pour chaque association un bail prévoyant la répartition des espaces en stipulant expressément l'usage privatif de certaines salles et l'accès commun à certaines (cuisine, espace repas, salle de réunion...). Chacune des associations preneuses paie son propre loyer et ses propres charges ; et est libre de résilier son bail sans avoir à trouver de remplaçant. En revanche, le propriétaire peut imposer un nouveau colocataire sans l'accord des autres colocataires.

Sous-location

Le partage de locaux entre associations peut également s'inscrire dans le cadre de la sous-location. L'association preneuse du bail établit un ou plusieurs contrats avec les associations co-utilisatrices des locaux. Dans ce cas, et quel que soit le type

de bail, le bailleur 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 (code civil, article 1717 ; code de commerce, article L.145-31 ; loi du 6 juillet 1989, article 8).

Pierre Delicata

CONVENTION DE COLOCATION

Quel que soit le mode de colocation, il est recommandé d'établir une convention de colocation, une sorte de règlement intérieur fixant les règles élémentaires de cohabitation (utilisation des espaces communs, partage des charges, entretien du local, modalités de départ de la colocation).

