

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

Comment louer un local à plusieurs associations ?

Que ce soit pour des raisons d'économie et de budget ou pour des questions pratiques, toutes les associations n'ont pas forcément besoin de disposer d'un local qui leur soit propre. Quelles sont les meilleures solutions pour partager à plusieurs un même local ? Différentes possibilités sont envisageables : la sous-location, la colocation ou la création d'une association dédiée spécialement à cet effet.

1 – La sous-location

Le propriétaire doit être d'accord

Dans le cas de la sous-location, l'accord du propriétaire est indispensable. Il devra donner sa validation sur la possibilité de sous-louer et sur le montant du loyer de sous-location qui ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Un locataire qui sous-louerait sans autorisation du bailleur (ou malgré son interdiction) pourrait voir son bail résilié. Il n'aurait, en outre, aucun moyen de pression sur un sous-locataire qui refuserait de participer financièrement aux dépenses du logement ou en cas de dégradations. Quant aux sous-locataires, ils ne disposeraient dans ce cas d'aucun droit et pourraient se retrouver mis à la porte du jour au lendemain. Cette autorisation du bailleur suppose donc un certain formalisme et le bailleur est appelé à concourir à l'acte.

Un contrat avec chaque association

En matière de sous-location, l'association locataire doit établir un ou plusieurs contrats avec les associations utilisatrices des locaux. La sous-location constitue donc 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. 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 ceux 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 dans la limite de ceux du locataire principal. Quant à l'association locataire du bail principal, elle devra prévoir dans ses statuts la possibilité de sous-louer ses locaux et devra également veiller à ce que les loyers ne remettent pas en cause le caractère désintéressé de sa gestion et son caractère non lucratif.

À LIRE AUSSI

Entrepreneur individuel : faut-il inscrire son local à l'actif de son entreprise ?

2 – La colocation

Dans le cas de la colocation le propriétaire peut faire un bail unique avec l'ensemble des colocataires ou des baux distincts avec chaque colocataire.

Bail unique

Dans le cas d'un bail unique, tous les colocataires sont rassemblés sur un seul bail. C'est pratique pour le propriétaire car il peut exiger son loyer 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 participation 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 unique présente l'avantage de garantir la liberté de choisir ses colocataires qui ne pourront pas être imposés par le propriétaire en l'absence de l'accord des autres associations.

Bail par locataire

Dans le cas de baux distincts, le propriétaire établit un bail avec chaque association, bail qui accorde la jouissance exclusive de certaines pièces et un droit d'accès commun aux pièces communes. 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.

Un pacte de colocation

Les colocataires peuvent convenir de rédiger ensemble un pacte de colocation, document écrit qui décrit le fonctionnement de la colocation. Sans être une obligation, ce document permet de clarifier les engagements des uns et des autres. Il peut indiquer les dépenses communes et leur mode de répartition (loyer, charges, réparations, taxe d'habitation...), les conditions en cas de départ d'un des colocataires (par exemple : remboursement d'une partie du dépôt de garantie par les colocataires qui restent) et les règles d'utilisation et d'entretien des pièces ou équipements communs (salle de réunion, photocopieur...).

À LIRE AUSSI

Le financement participatif : une nouvelle opportunité pour les associations ?

3 – Une association dédiée pour louer le local

Une troisième solution consiste à créer une association spécifique pour louer le local dont les différentes associations locataires sont les membres. L'objet de l'association sera précisément la location du local.

Ses modalités de gouvernance comme les conditions de participation de chaque association membre à sa gestion (répartition des coûts, mode d'entrée dans les locaux, etc.) seront définies dans les statuts ou le règlement intérieur. C'est une solution qui est sans doute un peu plus lourde puisqu'il faut créer et gérer une personne morale supplémentaire, mais elle permet d'avoir plus de liberté vis-à-vis du propriétaire qui ne peut en aucun cas s'immiscer dans sa gestion et n'aura pas son mot à dire sur les associations membres. Son seul interlocuteur sera l'association signataire du bail.

À LIRE AUSSI

[Se prêter de l'argent entre associations](#)

Attention à la clause de solidarité

Le bail collectif entre un propriétaire et plusieurs associations colocataires 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 pour exiger le paiement de la totalité du loyer. A charge pour le colocataire qui a payé de se tourner contre son ou ses colocataires défaillants. Lorsqu'un colocataire s'en va, il reste solidaire du paiement du loyer, jusqu'à six mois après son départ, sauf si il a été remplacé entre-temps (Art. 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Publié le lundi 6 mai 2019 à 16h26
Par France Défi

Les collaborateurs du cabinet se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Votre expert-comptable : Guillaume GAHIDE 03.27.62.18.11 / ggahide@acdl.fr