La colocation dans le bail professionnel

Description

Modèle de bail professionnel

Le contrat de colocation professionnelle (ou coworking) est une location consentie par un bailleur à plusieurs locataires professionnels, qui figurent tous sur un seul et même bail professionnel, ou bien sur plusieurs baux différents établis pour chacun des colocataires.

De la même façon que pour une colocation de bail commercial, ce mode de location permet de **diviser le montant du loyer** entre les locataires professionnels, soit à parts égales, soit de façon proportionnelle en fonction de la surface occupée par chacun. Cela le rend donc **particulièrement attractif pour les jeunes sociétés** souhaitant disposer de bureaux à moindre coût.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de contrat de colocation bail professionnel

Présentation de la colocation professionnelle (ou coworking)

Aujourd'hui, la colocation ne se limite plus au partage d'appartement : ces dernières années, le concept s'est étendu à la colocation de bureau et de plus en plus d'entrepreneurs y sont réceptifs.

On parle donc de coworking lorsque **des professionnels (ou entreprises) partagent un local en commun.** Ce type de colocation n'a aucune limite en termes de nombre de colocataire ou bien même de durée : la cohabitation peut s'étendre sur quelques heures comme plusieurs années.

Il faut souligner qu'il n'est pas obligatoire que les activités relèvent du même secteur pour pouvoir partager un bureau. Le coworking peut par exemple réunir un graphiste freelance, une start-up et un développeur web. Il suffit qu'ils **conviennent d'occuper un même local,** divisé en plusieurs bureaux organisés selon les besoins de chacun.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Afin d'optimiser son espace, une entreprise peut également décider d'accueillir d'autres sociétés pour occuper les bureaux inutilisés au sein de ses propres locaux.

Les entreprises colocataires partagent ainsi un espace, mais aussi **d'autres matériels** tels que la machine à café, l'imprimante ou la photocopieuse. Les moyens de communication, comme le WiFi et le téléphone, peuvent également être inclus dans la location. Ce partage dans sa généralité réduira considérablement les charges de l'entreprise.

Il est important de noter que lorsqu'un professionnel opte pour la colocation, il n'a besoin d'apporter ni dépôt de garantie ni droit au bail, ce qui réduit considérablement les charges d'investissement.

La colocation professionnelle peut ainsi découler :

- du choix de plusieurs entrepreneurs de louer ensemble un local professionnel, où chacun aura son bureau ;
- de la décision d'une société qui dispose d'un espace ou de bureaux vides qu'elle souhaite optimiser en la louant à d'autres professionnels ;
- du choix du propriétaire d'un local qui met à la disposition de quelques professionnels son espace pour des besoins ponctuels. Dans ce cas, il s'agira d'une location à l'heure, à la journée, à la semaine, au mois ou à l'année.

En revanche, le cas de figure le plus fréquent sera celui de la sous-location par une entreprise d'une partie de ses locaux. En effet, le locataire professionnnel peut sous-louer ou céder librement son bail**, si cela n'est pas interdit par une clause du bail.**

Le cas échéant, il est important de noter que la cession du bail professionnel ou la sous-location du local **doivent être impérativement signifiées au bailleur**. Une clause du bail peut prévoir des conditions particulières (agrément préalable du successeur par le bailleur ou rédaction d'un acte authentique par exemple). Par ailleurs, en cas de sous-location, **le locataire principal demeure tenu envers le bailleur de l'exécution des obligations issues du bail, comme s'il occupait lui-même les locaux.**

Attention : en principe, **une société ne peut pas domicilier une ou plusieurs autres entreprises dans les locaux qu'elle occupe sans avoir le statut établi de "Société de domiciliation"**, selon les disposition de l'article L. 123-11-3 du Code de commerce. En effet, l'obtention de ce statut nécessite l'autorisation de la préfecture. C'est pourquoi il est important de rester vigilant à **ne pas tomber dans le régime de la domiciliation de société** en cas de location de ses locaux par une société à

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’autres professionnels.

Avantages de la colocation professionnelle

Si cette tendance se répand de plus en plus, c’est tout d’abord pour des raisons financières.

Cependant, la division du loyer et des charges locatives du bail professionnel n’est pas le seul avantage. En effet (comme indiqué plus haut) : le matériel (machine à café, réfrigérateur), le réseau internet ou encore le téléphone, peut également être partagé et donc inclus dans les coûts à diviser.

Contrairement à une colocation classique, il n’y a en aucun cas besoin de verser un dépôt de garantie ou un droit au bail.

Un autre avantage majeur que peut présenter la colocation professionnelle est l’opportunité de rencontrer d’autres entreprises. Les entreprises avec qui les professionnels doivent cohabiter peuvent représenter un excellent moyen d’agrandir un réseau professionnel (même dans le cas où le secteur d’activité n’est pas le même). En effet, créer des relations avec ces entreprises peut s’avérer très utile dans des domaines comme la création de partenariats, le développement du portefeuille client, l’échange de conseils, etc.

Dans le cas d’une jeune entreprise, il est parfois également difficile de s’engager sur le long terme pour disposer de locaux. Or, la colocation professionnelle est très avantageuse sur ce point puisqu’elle n’impose **aucune obligation de signature à l’année**,.

Le dernier point avantageux est qu’il est très facile d’accéder à la colocation professionnelle du fait que **les pièces justificatives à présenter sont moins nombreuses** par rapport à celles nécessaires pour un bail commercial..

Bon à savoir : concernant la domiciliation d’une SASU, le coworking présentera plusieurs de ces avantages.

Inconvénients de la colocation professionnelle

© 2023 LEGALPLACE SAS

La colocation professionnelle n'est cependant pas dénuée d'inconvénients. L'un des principaux désavantages est le **souci de confidentialité** puisque certaines activités sont soumises à des règles de confidentialité très strictes.

En outre, certains travailleurs se plaignent de manquer de concentration, puisque la plupart du temps, le coworking se déroule en open space.

Droits et devoirs des colocataires professionnels

Une fois le contrat de bail signé par les co-titulaires, ils sont tous liés au bailleur par les mêmes droits et devoirs qu'un locataire unique.

Attention : le colocataire professionnel dont le nom n'apparaît sur aucun bail, n'a aucun droit. Les entrepreneurs qui utilisent les locaux sans lien juridique avec le locataire signataire du bail **sont considérés comme occupants sans titre.** Une telle personne n'est donc, dans ce cas, liée par aucune obligation vis-à-vis du bailleur, **mais ne dispose également d'aucun droit sur le logement.**

Les règles de cohabitation au sein de la colocation professionnelle sont souvent fixées dans un **règlement interne de colocation** qui doit être signé et approuvé par tous. En cas de litige, les clauses écrites dans le règlement de colocation peuvent éventuellement être invoquées dans le cadre d'une action judiciaire.

Les colocataires professionnels sont soumis aux même obligations que les locataires lambdas, ainsi (en plus de devoir payer le loyer) :

- ils ne peuvent utiliser les locaux pour un autre usage que celui indiqué dans le bail ;
- ils ne peuvent transformer les locaux, sauf accord écrit du propriétaire ;
- ils doivent bien entretenir les locaux et effectuer les travaux d'entretien et les réparations d'usure qui leurs reviennent.

Zoom : vous envisagez le coworking dans le cadre de votre travail ? LegalPlace met à votre disposition un modèle de bail professionnel personnalisable et conçu par des professionnels du droit.

Départ de l'un des colocataires

Dans le cas où l'un des cotitulaires d'un bail professionnel quitte les lieux, le

© 2023 LEGALPLACE SAS

colocataire restant **n'est pas tenu de payer l'intégralité du loyer au bailleur,** sauf disposition contraire du contrat.

En effet, lorsqu'un bail professionnel est consenti en colocation, le loyer constitue une **dette divisible entre chaque colocataire**. De sorte que si l'un d'eux décide de sortir de la colocation, les locataires restant ne sont tenus que de payer leur part et n'ont pas à assumer celle de leur ex-colocataire.

Exception à ce principe : le cas de la **clause dite de "solidarité"** qui peut être intégrée à tous les baux, commerciaux ou professionnels. Celle-ci prévoit que le bailleur puisse **demander à l'un des colocataires le paiement intégral du loye**r. À charge pour ce dernier ensuite de se retourner contre les autres et d'obtenir le remboursement de leur part.

Cependant, une telle clause ne se présume pas et doit, au contraire, être **expressément stipulée dans le contrat de bail**.

En l'absence d'une clause de solidarité dans le bail commercial, chaque locataire n'est donc tenu que du paiement de sa part.

Le propriétaire peut aussi, sous certaines conditions, rompre le bail via une lettre de résiliation du bail de colocation.

Attention ! En cas de cambriolage, réagissez vite !

© 2023 LEGALPLACE SAS