

La convention de mise à disposition de locaux

Description

[Pépinières d'entreprises](#), incubateurs, espaces de coworking : le partage de locaux devient de plus en plus populaire. Le dispositif de la mise à disposition des locaux s'impose ainsi comme une vraie alternative aux [baux commerciaux ou professionnels](#).

Afin de formaliser le recours à cette solution innovante, les parties doivent obligatoirement conclure une convention de mise à disposition des locaux, qu'il convient ici d'aborder.

[Se domicilier en ligne](#)

Qu'est ce qu'une convention de mise à disposition des locaux ?

La convention de mise à disposition des locaux est une alternative au bail commercial particulièrement prisée des jeunes entrepreneurs. Il convient de mieux définir ce concept avant de se pencher sur sa rédaction.

Définition

La mise à disposition des locaux représente une véritable **alternative au bail commercial**. En effet, on propose à une entreprise d'occuper les espaces non utilisés d'un local.

La mise à disposition des locaux permet aux entrepreneurs de se côtoyer dans un **même espace** tout en réduisant les **charges locatives** de chacun.

En pratique, diverses entreprises partagent les locaux, mais également l'adresse de **domiciliation**.

Attention : la mise à disposition des locaux est une alternative au bail commercial. Ces deux concepts distincts ne doivent donc pas être confondus. La mise à disposition est un dispositif plus flexible que le bail commercial, qui ne peut être conclu pour une durée inférieure à 9 ans.

L'activité de mise à disposition de locaux doit obligatoirement être régie par un **contrat** : c'est alors qu'intervient la **convention de mise à disposition des locaux**.

Ce document est rédigé et signé par les deux parties (le propriétaire des locaux vacants et l'entreprise occupante). Il formalise les diverses conditions et règles encadrant la mise à disposition du local en question, et établit les droits et obligations de chaque partie.

Personnes concernées

Une convention de mise à disposition des locaux peut être réalisée au bénéfice d'une [entreprise](#) ou d'une [association](#).

En général, les bénéficiaires sont de jeunes entrepreneurs : la flexibilité du dispositif de la mise à disposition des locaux se révèle en effet très attrayante.

Bon à savoir : il est notamment fréquent que de grands groupes, désireux d'aider le développement de jeunes entrepreneurs prometteurs, mettent à leur disposition des bureaux dans leurs locaux.

La mise à disposition est en principe ouverte à **toutes les activités**, [commerciales](#) et autres.

Cependant, le local concerné par le dispositif doit obligatoirement être **adapté** à l'activité que l'entreprise occupante souhaite y exercer. Il apparaît par exemple naturel qu'un local de bureaux "classique" ne puisse être mis à disposition de l'entrepreneur exerçant une activité de restauration ou de [coiffure](#).

Zoom : afin de vous permettre de vous lancer au plus vite, LegalPlace vous propose de vous [domicilier en ligne](#) en quelques clics. Il vous suffit simplement de répondre à un court questionnaire. Notre équipe de formalistes procédera également à la modification de vos statuts pour vous permettre de rester en conformité avec l'administration fiscale.

Pourquoi signer ce type de convention ?

La convention de mise à disposition des locaux est une alternative au bail commercial ou professionnel relativement populaire. Plusieurs caractéristiques justifient le succès grandissant de ce type de dispositif.

Un dispositif souple

Le dispositif de la mise à disposition de locaux se caractérise notamment par sa **souplesse** de fonctionnement. En effet, le contrat de mise à disposition prévoit des **délais de préavis** bien plus courts qu'en [bail commercial](#) ou [professionnel](#).

Cette flexibilité permet à l'entreprise occupante, et surtout au jeune entrepreneur, d'envisager sa **croissance** sereinement. Il est alors plus aisé de changer de locaux lorsque l'entreprise se développe et devient rentable.

Ainsi, l'entrepreneur peut recourir à la mise à disposition de locaux pour lancer son activité, mais conserve une **porte de sortie** grâce à la souplesse du dispositif.

Une réduction des charges d'exploitation

Lorsqu'elle n'est pas gratuite, la mise à disposition de locaux est souvent **moins onéreuse** que le loyer de bail commercial.

A l'instar du local commercial, l'entreprise occupante peut y **accueillir** ses clients, partenaires et fournisseurs. Les locaux peuvent aussi éventuellement être utilisés à des fins de **stockage** de marchandises et de matériel.

La conclusion d'une convention de mise à disposition permet alors aux jeunes entreprises de disposer d'un **lieu dédié** à l'exercice de leur activité professionnelle **à moindre coût**.

La réduction des [charges d'exploitation](#), en comparaison avec la conclusion d'un bail commercial ou professionnel, permet ainsi à l'entreprise de **se développer** dans les meilleures conditions et d'envisager son futur plus sereinement.

L'accès à des services annexes

En outre, les entreprises occupantes peuvent aussi éventuellement bénéficier de certains **équipements** et **services** fournis par le propriétaire des lieux :

- Un [secrétariat téléphonique](#) ;
- Du mobilier de bureau ;
- La mise à disposition des salles de réunion ;
- Du matériel informatique, etc.

Certains de ces services sont, en temps normal, extrêmement onéreux. La conclusion d'une convention de mise à disposition des locaux est alors un dispositif avantageux, puisqu'elle permet de rendre ces équipements **accessibles** aux jeunes entreprises et associations.

Bon à savoir : les entreprises recourant à des services de mise à disposition bénéficient également d'une adresse de domiciliation. Cela peut être très bénéfique, notamment lorsque l'adresse est prestigieuse.

Un lieu d'échange et de partage

Il n'est pas rare qu'une entreprise mette ses locaux à la disposition de **plusieurs entreprises** aux activités et [formes juridiques](#) variées.

La mise à disposition apparaît alors comme un moyen innovant pour favoriser le **networking** et la collaboration entre différents professionnels.

En somme, les locaux deviennent un lieu d'échange et de partage. Dans le cadre d'une pépinière d'entreprises, par exemple, le jeune entrepreneur bénéficie en général d'un **réseau de partenaires**, facilitant son insertion dans le tissu économique local.

À noter : l'entreprise proposant les locaux bénéficie également du dispositif. Elle peut en effet tirer partie des compétences et du dynamisme des jeunes entrepreneurs, tout en tirant un revenu d'espaces inexploités.

Quels sont les différents modes de mise à disposition des locaux ?

Le dispositif de la mise à disposition des locaux permet aux jeunes entrepreneurs de bénéficier d'une réduction de leurs charges d'exploitation. Si ces derniers peuvent bénéficier d'un accès moins onéreux à des locaux professionnels, certaines conventions prévoient une mise à disposition à titre gratuit. Précisions.

La mise à disposition à titre onéreux

La majorité des conventions de mise à disposition de locaux sont payantes.

Dans ce cas, le **montant de la contrepartie financière librement décidé** par les parties, doit obligatoirement être précisé dans la convention.

Il est généralement bien **moins onéreux** que le loyer du local faisant l'objet d'un bail commercial ou professionnel, permettant à l'entrepreneur de réduire ses charges d'exploitation

À noter : les espaces de co-working et bureaux partagés proposent en général ces services de mise à disposition en échange d'une contrepartie financière.

La mise à disposition à titre gracieux

Il est également possible pour l'entreprise propriétaire des locaux de les mettre à disposition d'entreprises ou d'associations à titre **gratuit**, c'est-à-dire sans exiger de compensation financière en retour.

A noter : les pépinières et incubateurs d'entreprises sont des dispositif payants. En revanche, ils sont moins onéreux que la location d'un local commercial.

Comment rédiger une convention de mise à disposition des locaux ?

La convention de mise à disposition des locaux est particulièrement importante, puisqu'elle formalise l'engagement des deux parties ainsi que les modalités de mise à disposition du local. Sa rédaction doit donc faire l'objet d'un soin particulier.

En effet, établir un contrat écrit de domiciliation afin de convenir d'une mise à disposition d'un local procure aux parties une sécurité juridique notamment en cas de litige.

Dans ce cas, plusieurs **mentions** doivent alors obligatoirement y figurer, telles que :

- L'identité des parties ;
- L'identification et les caractéristiques du local mis à disposition ;
- Les éventuels services annexes proposés (secrétariat, accès aux salles de réunion etc.) ;
- Le type d'usage précis du local par l'entreprise bénéficiaire ;
- La durée de la mise à disposition du local ;
- Le montant de la contrepartie financière éventuellement prévue ;

- Les modalités de sortie et résiliation (délai de préavis, modalités de notification etc.) ;
- Les obligations respectives des parties (respect du règlement intérieur, prendre soin des lieux etc.) et les sanctions en cas de violation.

Comment résilier une convention de mise à disposition ?

La mise à disposition des locaux s'envisage, dans certains cas, comme une **solution temporaire**.

Ce dispositif est en effet particulièrement adapté aux jeunes entreprises et associations désireuses de réduire leurs charges d'exploitation afin de croître dans de meilleures conditions.

Cependant, une fois l'activité lancée et rentable, de nombreux bénéficiaires décident de résilier la convention afin de se lancer seuls.

Les règles régissant la fin de la mise à disposition sont en général posées dans la convention. Lorsque le bénéficiaire de la mise à disposition souhaite résilier la convention, il doit nécessairement respecter un **délai de préavis**. Ce dernier est **librement fixé** par les parties dans la convention.

Bon à savoir : le délai de préavis peut aller de quelques jours à quelques semaines. Il est en général plus court que le délai nécessaire dans le cadre de baux commerciaux ou professionnels, qui peut être de 6 mois.

L'entreprise ou l'association désireuse de se libérer de la convention doit en **avertir le propriétaire** des locaux. Les modalités de **notification** sont, là encore, librement fixées par les parties dans la convention. Il s'agit en général d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

FAQ

Quelle différence entre une convention de mise à disposition des locaux et un bail ?

La différence majeure entre la convention de mise à disposition et le bail commercial

et professionnel est la flexibilité du premier dispositif. Tandis que le bail commercial est conclu pour une durée minimum de 9 ans et n'est en principe résiliable que tous les 3 ans, le bénéficiaire d'une convention de mise à disposition dispose de délais de préavis plus courts.

Quelle différence entre bail commercial et bail professionnel ?

Ces deux termes sont souvent utilisés de manière interchangeable. Cependant, ils désignent des activités bien différentes. Si on conclut un bail commercial pour exercer dans le local une activité commerciale, industrielle ou artisanale, le bail professionnel est réservé à l'exercice d'activités libérales.

La convention de mise à disposition de locaux est-elle obligatoirement conclue à titre onéreux ?

Dans la plupart des cas, les locaux sont mis à disposition de l'entreprise ou de l'association occupante en échange d'une contrepartie financière. Les parties peuvent prévoir librement le montant de cette compensation. Toutefois, elles peuvent aussi prévoir la mise à disposition des locaux à titre gratuit.