

Doc 2

MISE EN PLACE DE L'ASSOCIATION « ENTREPRISES ET LOGEMENT »

Conformément aux indications données lors du Conseil d'administration du 4 juillet 2007, le MEDEF et la CGPME ont décidé de ne créer qu'une seule structure dédiée, l'association « Entreprises et Logement », pour développer des études et réaliser des travaux de prospective et des actions de promotion dans le domaine du logement. La participation de l'UESL au financement de cette association a fait l'objet de deux conventions tripartites, l'une avec le MEDEF et l'autre avec la CGPME, toutes deux en date du 24 juillet, conformes au texte de convention-type adopté par le Conseil du 4 juillet.

Afin de faciliter la mise en place d'«Entreprises et Logement » et compte tenu des difficultés importantes pour trouver des locaux dans le quartier Montparnasse, celle-ci a demandé à l'Union dès juin de signer un bail pour son compte portant sur des locaux de 343 m² situés à Paris (75015) 4-4 bis, Villa du Mont Tonnerre, moyennant un loyer annuel de 157 K€ TTC charges comprises, et qui devait lui être rétrocédé dès sa déclaration en préfecture.

Puis ces locaux s'avérant insuffisants, un autre local plus adapté à ses besoins lui a été proposé à Paris (75014) au 4 de la rue du Texel, d'une superficie de 1042 m² et pour un loyer annuel de 436 K€ TTC charges comprises.

De ce fait, le bail de la Villa Mont Tonnerre n'ayant pas encore été transféré à l'association, celle-ci vient de demander à l'UESL de résilier ce bail. Après discussion avec le propriétaire des locaux, celui-ci propose un accord transactionnel fondé sur les principes suivants. Selon une jurisprudence classique, toute résiliation de bail civil dans les 6 premiers mois de l'occupation se traduit par le paiement obligatoire des 6 premiers mois de loyers et l'application de la clause de résiliation du bail prévue par ce dernier. En l'espèce, le bail ayant débuté au 1^{er} août 2007, le preneur est redevable du loyer des 6 premiers mois, auquel s'ajoutent 6 mois de loyer pour résiliation anticipée et 3 mois de franchise de loyer donnée initialement pour permettre d'effectuer certains travaux, soit 228 K€ au total. La transaction négociée avec le propriétaire permet de ramener ce montant à 176 K€, qui pourra être revu à la baisse dans le cas où le propriétaire trouverait un nouveau locataire avant la mi-mars 2008.

Parallèlement, le bail des locaux de la rue du Texel sera pris directement par « Entreprises et Logement », puisque les conditions de son existence juridique sont désormais remplies. Cependant, compte tenu de l'absence d'antériorité de l'association, le propriétaire souhaite que l'UESL puisse se porter caution au bail dans les conditions suivantes : sur toutes les obligations du preneur pendant les 3 premières années du bail, puis sur un montant maximal d'un an de loyer et charges à compter de la 4^{ème} année et ce pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

* * *