



ASSOCIATIONS DROIT

Quel bail pour un local associatif ?

Il n'existe pas de bail spécifique pour les associations locataires. Le bail professionnel et le bail commercial peuvent être imposés ou choisis. Le bail civil, le bail emphytéotique ou la convention d'occupation précaire relèvent de la liberté contractuelle.

Le régime des baux commerciaux s'impose de droit aux locaux associatifs servant à l'activité d'enseignement (article L.145-2, I, 1° du code de commerce), quelle que soit la matière enseignée et qu'il y ait délivrance ou non d'un diplôme. Cela suppose toutefois que l'association ait mis en place une véritable pédagogie organisée, avec des enseignants dispensant des cours à des élèves pas nécessairement membres de l'association. Par ailleurs, si l'enseignement nécessite une autorisation administrative, l'association ne pourra bénéficier du statut des baux commerciaux qu'à la condition d'avoir obtenu cette autorisation. Le régime des baux commerciaux s'impose également aux quelques rares

associations exploitant dans les lieux loués un fonds de commerce ou un fonds artisanal leur appartenant, tout en étant immatriculées au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers (article L.145-1 du code de commerce).

Bail commercial

Le bail commercial peut également être choisi par l'association. Il garantit à l'association locataire un bail de neuf ans au minimum, qu'elle peut résilier tous les trois ans sous réserve d'un préavis de six mois. Elle bénéficie également d'un droit au renouvellement du bail, ou d'une indemnité d'éviction à défaut, et ce, même en l'absence d'immatriculation au RCS (Cour de cassation, 3° civ, 9 février 2005, n° 03-17476). Toutefois, dans la mesure où l'association n'exploite pas de fonds de commerce, l'indemnité d'éviction sera faible, à défaut de valeur marchande du fonds, voire nulle. En outre, l'association profite d'une bonne visibilité des coûts futurs puisque la révision triennale du loyer est, sauf cas particulier, plafonnée. L'option du bail commercial est ouverte même en l'absence d'activité lucrative de l'association locataire (Cour de cassation 3° civ., 20 octobre

2016, n° 15-20285). Un contrat de sous-location peut même bénéficier du statut des baux commerciaux alors que le contrat principal n'y est pas soumis (Cour d'appel d'Amiens, 21 juin 2012, n° 11-01893). En revanche, ce choix doit être clair et sans équivoque lors de la rédaction du bail et la rédaction d'un préambule est conseillé (Cour de cassation, 3° civ., 20 octobre 2016, n° 15-20285). Avant de s'engager pour neuf ans, les parties peuvent signer un bail « test » dérogatoire, de trois ans maximum, au terme duquel elles pourront décider de le convertir en bail commercial, ou de ne pas le reconduire.

Bail professionnel

Lorsque le local associatif est affecté à un usage exclusivement professionnel et que l'activité n'est pas de nature industrielle ou commerciale, il relève obligatoirement du statut des baux professionnels (article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Cela concerne toutes les associations qui exercent une activité rémunératrice de production, distribution ou prestation de services, à titre habituel et qui sont organisées comme des entreprises. En revanche, si l'activité est agricole, le bail sera obligatoirement soumis au régime des baux ruraux (article L.411-1, al. 1 du code rural). Enfin, si une association souhaite occuper un immeuble appartenant à une personne publique, elle sera alors soumise au régime d'occupation privative d'un immeuble du domaine public (articles L.2122-1 s. et R.2122-1 s. du code général de la propriété des personnes publiques). Le choix du bail professionnel garantit à l'association locataire un bail d'au minimum six ans, renouvelable automatiquement et qu'elle peut résilier à tout moment. Hormis ces trois dispositions protectrices, le bail professionnel relève de la liberté contractuelle des parties et des règles du code civil.

DIAGNOSTICS À ANNEXER AUX BAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS

• **État des servitudes risques et d'information sur les sols - Esris** (anciennement État des risques naturels, miniers et technologiques) qui intègre, depuis le 1^{er} juillet 2018, un diagnostic Radon pour les immeubles concernés (articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du code de l'environnement), dont la durée de validité est de 6 mois.

• **Diagnostic de performance énergétique - DPE** (article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation) d'une validité de 10 ans.
- **Dossier technique amiante - DTA**, pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 (article R.1334-29-5 du code de la santé publique). La durée de validité est illimitée en cas de constat négatif.



Bail civil

À défaut d'un bail spécial applicable de droit, le contrat relève de la liberté contractuelle, sous réserve des règles édictées par les articles 1713 à 1762 du code civil relatives principalement à la répartition entre le bailleur et le locataire des travaux et réparations. On parle alors du « bail civil » qui est certes plus souple mais néanmoins plus précaire que les baux spéciaux, puisqu'il cesse de plein droit à l'expiration de son terme (article 1737 du code civil). C'est notamment pour cette raison que les parties peuvent décider d'un commun accord de se placer sous le régime plus protecteur des baux commerciaux ou des baux professionnels.

Bail emphytéotique, commodat, convention d'occupation

En fonction de la nature des locaux et de l'activité, d'autres types de baux peuvent être choisis. Ainsi, l'association peut négocier la conclusion d'un bail

emphytéotique conclu pour une durée de 18 à 99 ans, et généralement pour un faible loyer en contrepartie de la réalisation de travaux par le locataire (articles L.451-1 à L.451-13 du code rural et de la pêche maritime). Elle peut également conclure un contrat de prêt à usage ou « commodat » par lequel le propriétaire met gracieusement des locaux à sa disposition (article 1875 du code civil). Enfin, une convention d'occupation précaire sera préférée par les associations qui recherchent une installation temporaire. Cette convention implique en général un loyer minoré et l'absence d'obligation de réaliser des travaux de remise en état. La précarité doit être indépendante de la volonté des parties (décisions administratives de destruction ou d'expropriation).

Destination des locaux

Quel que soit le type de bail conclu, la définition de la destination des locaux relève de la liberté contractuelle (article 1728 du code civil applicable aux baux civils et commerciaux). Une rédaction

précise de la destination des locaux facilite l'interprétation de l'usage convenu entre les parties et ne laisse pas de place à l'aléa de l'interprétation judiciaire en cas de contentieux. En revanche, une détermination trop précise peut s'avérer rigide et subordonner toute modification d'activité du locataire à l'autorisation du bailleur. L'option pour le bail commercial trouve ici tout son intérêt puisqu'il tient compte de l'évolution nécessaire de l'activité de l'association. En effet, le locataire dispose d'un droit dit de « déspecialisation » (article L.145-47 et L.145-48 du code de commerce), lui permettant d'adjoindre une activité connexe ou complémentaire à celle initialement prévue, sans l'accord du bailleur. Toutefois, une transformation totale de l'activité devra être autorisée par le bailleur et, en cas de refus de ce dernier, peut être une cause de résiliation du bail. ■

Pierre Delicata,
avocat, Cabinet Delsol Avocats

POUR RÉSUMER

- **Bail commercial**: 9 ans minimum
 - Droit au renouvellement
 - Évolution de l'usage des locaux.
 - Ex: associations d'enseignement, épiceries, hôtelleries associatives...
- **Bail professionnel**: 6 ans minimum
 - Résiliable par le locataire.
 - Ex: associations médico-sociales.
- **Bail civil**: Liberté contractuelle
 - Peut inclure une clause protectrice telle que le droit au renouvellement.
 - Ex: associations de défense, de quartier...