

# Local associatif, comment choisir

Il n'existe pas de bail spécifique aux associations. En règle générale, c'est donc la liberté contractuelle prévue par le Code civil qui s'applique entre le bailleur et son locataire associatif. Toutefois, en fonction notamment de la nature de l'activité exercée par l'association, certains baux spécifiques peuvent être signés, soit de droit, soit volontairement. Tous comportent une part de liberté contractuelle qui implique une certaine vigilance, particulièrement concernant l'usage des locaux.

**P** rincipalement, les locaux servant à l'activité d'enseignement d'une association devront être soumis au régime des baux commerciaux (1), quelle que soit la matière enseignée (formation scolaire, sports divers...), et qu'il y ait délivrance ou non d'un diplôme. En revanche, il est nécessaire que l'enseignement repose sur une pédagogie organisée et mette en œuvre une réelle organisation d'enseignement.

## Régimes obligatoires

De même, si l'enseignement nécessite une autorisation administrative, l'association ne pourra bénéficier du statut des baux commerciaux que si elle en est effectivement titulaire. Plus rarement, ce bail est applicable aux quelques associations immatriculées au RCS (Registre du commerce et des sociétés) par exception. Lorsque le local associatif est affecté à un usage exclusivement professionnel, il relève obligatoirement du statut du bail professionnel (2), dès lors que l'ac-

tivité n'est pas de nature industrielle ou commerciale. Sans exigence particulière quant à la qualité du locataire, ce bail s'applique aux associations qui accomplissent des actes de production, distribution ou prestation de services, à titre habituel, de façon rémunérée et qui se caractérisent par une « organisation », de telle manière que l'association revête la forme d'une entreprise. Enfin, si le contrat porte sur une exploitation agricole, il doit être soumis au statut du bail rural (3).

## Choix des parties

Pouvant être perçus comme contraignants, les baux spéciaux confèrent néanmoins au bailleur et au locataire des garanties et protections. Pour cette raison, les parties peuvent décider d'un commun accord (4) de se placer sous le régime spécial du bail commercial, statut très protecteur pour le locataire, ou du bail professionnel, plus souple. Ces baux correspondent bien notamment à des associations fiscalisées. L'option

pour un bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 est également envisageable (5). Le choix du bail commercial est intéressant pour les associations pour plusieurs raisons. C'est un bail stable (neuf ans au moins), qui se reconduit automatiquement à l'échéance à défaut de congé. Congé dont la procédure stricte (6) est très protectrice du locataire, qui reste en revanche libre de résilier le bail tous les trois ans.

Par ailleurs, l'association locataire bénéficie aussi d'un droit au renouvellement du bail, ou à une indemnité d'éviction à défaut. L'immatriculation au RCS à la date du renouvellement n'est en effet pas une condition impérative de ce droit en cas de soumission volontaire au statut (7). De son côté, le bailleur s'assure de louer son bien sur une longue période, et peut réviser le loyer tous les 3 ans, outre une indexation annuelle. Cette révision étant plafonnée, sauf cas particulier, l'association profite d'une bonne visibilité des coûts futurs. Le choix du bail commercial doit être sécurisé par une option claire et sans équivoque lors de la rédaction du bail, notamment par la rédaction d'un préambule explicitant le choix ou des références nombreuses aux dispositions applicables du Code de commerce. Le bail professionnel est un intermédiaire entre le bail civil et le bail commercial. Les dispositions obligatoires sont moins nombreuses et moins strictes, puisqu'elles se limitent principalement à la durée minimum du bail (six ans) et au renouvellement automatique en fin de contrat, le locataire étant libre de quitter les locaux à tout moment (8).

## QUEL BAIL POUR QUEL USAGE ?

- **Convention d'occupation précaire** : activités éphémères artistiques, sociales, humanitaires
- **Bail civil** : siège d'une association sans activité matérielle ni activité professionnelle, association culturelle, association de défense, association de quartier, cercles de réflexion
- **Bail professionnel** : associations de promotion de produits, associations médico-sociales, associations de formation

- **Bail commercial** : associations d'enseignement sportif ou artistique, épiceries associatives, ateliers d'insertion.
- NB** : Avant de conclure volontairement un bail commercial, un bail « test » préalable est aussi envisageable. Ce bail dérogatoire (17) de 3 ans maximum, permet ainsi de s'assurer de la qualité du locataire ou de la faisabilité de l'activité. À l'échéance, il peut être converti en bail commercial ou ne pas être reconduit.

# « bon bail ? »



## Destinations des locaux

À défaut d'un bail spécial applicable de droit ou volontairement, le contrat relève de la liberté contractuelle, dans les limites du Code civil (9), relatives principalement aux obligations élémentaires des parties, aux travaux et réparations, ainsi qu'aux éventuelles dégradations des lieux loués. En revanche, contrairement aux baux spéciaux, le bail civil se révèle plus précaire, puisqu'il cesse de plein droit à l'expiration du terme (10). Cette liberté s'illustre particulièrement dans la définition de la destination des locaux, c'est-à-dire l'usage pour lequel la location est consentie, quel que soit le type de bail conclu (11). Celle-ci ne figure pas obligatoirement dans le contrat, mais peut, à l'inverse, être déterminée de manière plus ou moins restrictive. Une détermination précise facilite l'interprétation de l'usage convenu, mais peut s'avérer particulièrement rigide et empêcher toute modification d'activité

du locataire, sauf à requérir l'autorisation du bailleur. Par ailleurs, le preneur d'un bail commercial n'est pas enfermé dans le type d'activités énumérées dans le bail, dans la mesure où des activités non expressément citées mais complémen-

## RESPECT DU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement d'un immeuble en copropriété peut interdire ou limiter l'exercice de certaines activités. Il est alors nécessaire que la destination du bail soit conforme à ces dispositions (15). Par exemple, une copropriété imposant un usage exclusif d'habitation (16) empêche une association d'occuper les lieux, celle-ci ne pouvant pas « habiter ».

taires sont considérées comme implicitement incluses dans la destination, ce qui permet de tenir compte de l'évolution nécessaire de l'activité.

## Changement d'usage

L'option pour le bail commercial trouve ici un intérêt certain puisque le locataire dispose dans ce cas d'un droit dit de déspécialisation (12) lui permettant d'ajouter une activité connexe ou complémentaire (favorisant l'exercice de celle initialement prévue), sans l'accord du bailleur. Une transformation complète de l'activité doit en revanche être autorisée (13). La prudence est nécessaire pour toute modification de l'usage du local, dans la mesure où elle peut être une cause de résiliation du bail. Une rédaction précise ne laisse pas la place à l'incertitude quant au non-respect du contrat, alors qu'une destination imprécise ou absente est soumise à l'aléa de l'interprétation judiciaire, source ●●●