

QUEL BAIL POUR UNE ASSOCIATION ?

Source : <https://www.helloasso.com/blog/quel-bail-lassociation-peut-elle-conclure-pour-son-local/>

Le droit français ne prévoit pas de bail spécifique pour les associations. En principe, la location relève alors de la liberté contractuelle (bail civil) mais par exception et sous conditions, les parties peuvent prévoir de se soumettre à un régime règlementé (baux commerciaux ou professionnels par exemple).

Types de baux	Textes applicables	Conditions pour en bénéficier	Avantages de ce type de bail	Inconvénients de ce type de bail
Bail civil (ou bail de droit commun)	Articles 1713 à 1778 du code civil	Pas de conditions particulières mais les locaux loués ne sont pas à usage d'habitation, commercial ou professionnel	Pas de formalisme particulier, les parties en décide le contenu librement temps qu'il n'y a pas de clause abusive	En raison de la grande liberté laissée aux parties au contrat, l'association devra être très vigilante sur les clauses concernant la durée du bail, les conditions de renouvellement, le montant du dépôt de garanties ou du loyer.
Bail d'habitation	Loi 89-462 du 6 juillet 1989	La loi s'applique pour la location d'un bien à usage d'habitation à titre de résidence principale et s'adresse aux particuliers. Les parties peuvent néanmoins décider d'appliquer ce régime à leur bail mais cela devra apparaître clairement dans le contrat.	Régime plus protecteur pour le locataire avec des conditions strictes de résiliation et un renouvellement tacite du contrat. Il y a également un encadrement dans la hausse des loyers. (IRL)	C'est un contrat très encadré par rapport au bail de droit commun et l'association va perdre un peu de son pouvoir de négociation dans les clauses du contrat. Par exemple, la durée et les modalités de résiliations sont fixées par la loi.
Bail commercial	Articles L.145-1 et suivant du code de commerce	L'association doit en principe être immatriculée au RCS ou au répertoire des métiers. L'association doit exploiter un fonds de commerce, artisanal ou industriel. Néanmoins les deux parties peuvent décider d'assujettir leur bail à ce régime à deux conditions : le bail ne peut pas être soumis à un autre régime d'ordre public (bail d'habitation ou bail professionnel) et le contrat prévoit clairement l'intention des parties.	Il y a de nombreux avantages à ce type de bail : le droit au renouvellement sur simple demande du locataire est prévu par les textes (L.145-10) , le bail est de 9 ans minimum (L.145-12) et surtout, il existe une indemnité en cas d'éviction de la part du propriétaire (L. 145-14). De plus, les loyers sont encadrés. (L. 145-33).	Hormis quelques exceptions listées à l'article L. 145-2 du code de commerce, ce type de bail ne s'adresse pas aux associations. De plus, l'indemnité en cas d'éviction ne va s'appliquer que si l'association est immatriculée au RCS. En cas de litige, il y a la crainte éventuelle d'une requalification du contrat de bail si les conditions n'étaient pas remplies.

QUEL BAIL POUR UNE ASSOCIATION ?

<p>Bail professionnel</p>	<p>Articles 57 A et 57 B de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986</p>	<p>L'association doit alors louer un local à usage exclusivement professionnel et ainsi y exercer une activité habituelle à titre onéreux. L'activité doit être ni commerciale, ni agricole, ni industrielle. Le plus souvent, ce type de bail va concerner les professions libérales réglementées ou non. Les parties peuvent décider par dérogation d'appliquer le régime des baux commerciaux.</p>	<p>Beaucoup de libertés sont accordées aux parties dans la rédaction du contrat. Il doit être de 6 ans minimum mais doit être rédigé par un notaire s'il est de plus de 12 ans (comme pour le bail commercial). Le locataire peut quitter les lieux à tout moment en respectant un préavis de 6 mois. Il est reconduit tacitement pour la même durée, sans formalisme particulier. Par contrat, il n'existe pas de droit automatique au renouvellement à la différence du bail commercial.</p>	<p>Le local doit être à usage strictement professionnel, il y a là encore une crainte d'une éventuellement requalification du contrat si cette condition essentielle n'est pas remplie.</p>
<p>Bail emphytéotique</p>	<p>Article L. 451-1 à L.451-13 du code rural et de la pêche maritime</p>	<p>Ce régime de bail a deux caractéristiques principales : le preneur a un droit réel immobilier de jouissance qui est librement cessible, saisissable ou susceptible d'hypothèque. Dans ce sens, le preneur doit donner des améliorations au bien loué qui vont être au bénéfice du propriétaire à la fin du bail. Le locataire est un quasi-propriétaire. L'autre caractéristique, c'est que les contrats sont particulièrement longs : de 18 à 99 ans.</p>	<p>L'avantage principal est la durée du bail et le fait que souvent le loyer est en conséquence assez bas.</p>	<p>Les inconvénients sont tout de même nombreux. Le locataire doit se comporter comme le propriétaire donc il peut construire des aménagements sans autorisation du bailleur mais cela ne donnera droit à aucune indemnité. Le locataire devra régler toutes les contributions et charges du fonds loué. Contrairement aux baux d'habitation ou commerciaux, ce type de bail n'institue pas un droit au maintien dans les lieux ou un droit de renouvellement.</p>

QUEL BAIL POUR UNE ASSOCIATION ?

Autres possibilités – Quelques exemples de baux dérogatoires :

- **Le bail dérogatoire prévu à l'article L. 145-5 du code de commerce.**

La conclusion d'un tel bail n'est possible que si on a trois conditions réunies :

- Un contrat écrit.
- Parties qui prévoient expressément dans le contrat la volonté d'écarter le statut des baux commerciaux.
- La durée totale du bail ou des baux successifs n'excède pas trois ans.

ATTENTION : le droit au renouvellement ou le versement de l'indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement ne s'appliquent pas au bail dérogatoire. Il n'y a pas de congé anticipé possible.

Un état des lieux est nécessaire et une grande liberté est donnée aux parties concernant les différentes clauses du contrat.

Ce type de baux est le plus souvent utilisé par les commerçants afin **de tester leur nouvelle activité**.

Source : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32304>

- **La convention d'occupation précaire prévue à l'article L. 145-5-1 du code de commerce.**

La convention d'occupation précaire, quel que soit sa durée, ne peut être motivée que par des circonstances exceptionnelles qui vont être indépendantes de la volonté des parties. Il doit exister une cause objective qui va fragiliser l'occupation des locaux. Par exemple, il peut s'agir de l'occupation d'un immeuble qui va être voué à être démolé. Cette convention implique une redevance qui est particulièrement faible. C'est un type de contrat issu de la pratique.

Ces conventions sont régies par les dispositions du code civil.

Source : <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/>

Enfin, il y a la possibilité d'avoir recours à des contrats gratuits tel que :

- Le prêt à usage (également appelé commodat) qui est régi par les articles 1875 à 1891 du code civil.
- La mise à disposition. → Dans ce cas, l'association sollicite les collectivités publiques pour demander l'autorisation de disposer d'un local ou d'un terrain du domaine public. Les communes ont l'autorisation de mettre gratuitement des locaux à disposition des associations et

QUEL BAIL POUR UNE ASSOCIATION ?

après un vote en conseil municipal, il suffit qu'une convention régissant les conditions de la mise à disposition soit passée entre l'association et la collectivité.

Dans ces deux cas néanmoins, certes il n'y a pas de loyers mais il n'y a aucune garantie qui existent concernant le maintien dans les lieux à l'arrivée du terme de la convention.