

Associations : comment différencier un bail d'un prêt à usage ?



Alors que le bail consiste en la mise à disposition d'un bien à titre onéreux, le prêt à usage permet, lui, d'utiliser gratuitement un bien selon l'usage convenu entre les parties.

La Cour de cassation a récemment dû déterminer si le contrat passé entre une association et une société pour la mise à disposition d'un local devait être qualifié de bail ou de prêt à usage.

Dans cette affaire, une association gérant un club de tennis avait confié à une société l'exploitation de l'espace de restauration et de convivialité d'un ensemble immobilier comprenant des terrains de tennis, un local à usage de bar restaurant et un local d'habitation.

Un incendie causé par l'embrassement d'une friteuse utilisée par la société ayant détruit le local de restauration, s'est alors posée la question de déterminer la structure responsable : l'association ou la société ? Une question qui supposait de qualifier le contrat de mise à disposition du local : prêt à usage ou bail ?

Le contrat de mise à disposition de l'espace de restauration et de convivialité conclu entre la société et l'association ne prévoyait aucune indemnité de concession d'exploitation, ni aucun loyer. Pour autant, la Cour de cassation a considéré que

ce contrat constituait un contrat de bail et que la société locataire était responsable du sinistre.

En effet, selon elle, il existait entre la société et l'association une contrepartie en nature conférant à l'occupation des lieux un caractère onéreux. Ainsi, elle a constaté qu'outre les charges en lien direct avec son activité de restaurateur, la société devait assumer de nombreuses autres obligations qui, par leur nature et leur nombre, ne correspondaient pas à un usage personnalisé des lieux et bénéficiaient exclusivement à l'association (ouvrir le club tous les jours de 8h30 à la tombée de la nuit du 1^{er} avril au 15 novembre, recevoir les nouveaux membres, leur faire connaître les conditions d'inscription, recevoir leur cotisation et les transmettre au bureau, interdire l'accès aux cours aux personnes non inscrites au club, gérer le planning des cours, répondre au téléphone et donner tout renseignement concernant les convocations de championnat ou match par équipe, etc.).

[Cassation civile 3e, 1er juin 2022, n° 21-15822](#)

© 2022 Les Echos Publishing