

Les biens immobiliers des associations



© 2023 Les Echos Publishing

Les associations ne disposent pas toutes des mêmes droits en matière d'acquisition et d'administration d'immeubles. Alors que certaines peuvent être propriétaires de tout bien immobilier, quel que soit son usage (la mise en location, par exemple), d'autres ne sont autorisées à détenir que les immeubles utiles à leur activité.

Quels immeubles pour quelles associations ?

Toutes les associations déclarées peuvent acheter, posséder et administrer le local destiné à leur administration et à la réunion de leurs membres ainsi que les immeubles strictement nécessaires à l'accomplissement de leur but.

En revanche, pour recevoir à titre gratuit, c'est-à-dire par donation ou par legs, des immeubles, quel que soit leur usage, les posséder et les administrer, les associations doivent être déclarées depuis au moins 3 ans et l'ensemble de leurs activités doit être mentionné au b du 1 de l'article 200 du Code général des impôts (association d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel, ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la

langue et des connaissances scientifiques françaises).

Enfin, les associations reconnues d'utilité publique peuvent acheter, recevoir par donation ou legs, posséder et administrer tout bien immobilier, quel que soit l'usage qu'elles en font (sauf interdiction prévue par leurs statuts).

Important : si les statuts associatifs ne précisent pas l'organe compétent pour décider de la vente ou de l'achat d'un immeuble, c'est à l'assemblée générale qu'il revient de se prononcer sur ces sujets. Dans les associations reconnues d'utilité publique, les statuts types prévoient que l'assemblée générale « approuve les délibérations du conseil d'administration relatives aux acquisitions, échanges et aliénations d'immeubles ».

Une déclaration modificative

Dans les 3 mois suivant l'acquisition ou la vente d'un immeuble, l'association doit transmettre au greffe des associations une déclaration modificative accompagnée d'un état descriptif en cas d'acquisition et de l'indication du prix d'achat ou de vente. Le dirigeant qui ne procède pas à cette déclaration risque 1 500 € d'amende.

À savoir : les associations qui reçoivent un immeuble par donation ou par legs doivent le déclarer au préfet. Sauf pour les associations d'utilité publique, ce dernier peut s'y opposer si l'association n'a pas la capacité juridique de les recevoir.