

Location d'un local par une association : quel bail conclure ?



© 2023 Les Echos Publishing

Une association peut être amenée à louer un local pour installer son siège social, exercer ses activités et accueillir ses adhérents. Ce bail relève de la liberté contractuelle, sauf exceptions liées à l'activité de l'association et imposant la conclusion d'un bail particulier.

La liberté contractuelle

Le bail conclu par une association n'est, en principe, soumis à aucune réglementation spécifique. Autrement dit, son contenu résulte d'une négociation entre elle et le propriétaire : durée du bail, montant et révision du loyer, dépôt de garantie, réparations à la charge du locataire et du propriétaire, délai pour donner congé... Et si rien n'est prévu, ce sont les dispositions générales du Code civil qui s'appliquent.

À savoir : une association peut louer un local appartenant à son dirigeant. Mais attention, une telle situation remet en cause sa gestion désintéressée si le dirigeant en retire un avantage particulier (loyer anormalement élevé, prise en charge par l'association et sans contrepartie des réparations incombant au propriétaire...).

Des règles spécifiques

Un bail commercial doit être conclu si l'association exploite soit un établissement d'enseignement, soit un fonds de commerce ou un fonds artisanal impliquant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Si l'association exerce une activité économique rémunératrice (cours d'art dramatique, enseignement de la danse, réhabilitation d'immeubles...), le statut des baux professionnels s'impose. Quant au bail rural, il s'applique lorsque l'association loue, conformément à son objet, des immeubles à usage agricole pour les exploiter (exploitation d'une ferme par un établissement d'aide par le travail, par exemple).

Par ailleurs, l'association et le propriétaire peuvent choisir de se soumettre volontairement à ces baux spécifiques, voire au régime du bail d'habitation. Mais attention, il doit alors en être fait expressément mention dans le contrat de location.

Association et propriétaire peuvent également s'entendre pour conclure, devant notaire, un bail emphytéotique. Conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, il est généralement assorti d'un loyer modeste, en contrepartie duquel l'association s'engage à effectuer des travaux d'amélioration des locaux.

En pratique : l'association locataire doit prendre certaines précautions, comme établir un bail par écrit et dresser un état des lieux d'entrée. Par ailleurs, elle doit prévenir le propriétaire de son activité et, bien sûr, ne pas oublier de souscrire une police d'assurance.