

Le bail commercial pour une association

Description

Il n'existe pas de bail spécifique aux [associations loi 1901](#), celles-ci ont donc le choix entre les différents régimes légaux applicables (bail commercial, [bail professionnel](#), [bail d'habitation](#)...). Si elles réalisent des actes de commerce de manière régulière, la solution la plus avantageuse est de se tourner vers le [bail commercial](#).

Le statut des baux commerciaux apporte de nombreux avantages au locataire : le droit au renouvellement, un bail d'une durée minimale de 9 ans et une indemnité en cas d'éviction par le propriétaire.

Cependant, les associations ne peuvent pas s'inscrire au registre du commerce et des sociétés. En effet, la soumission au statut des baux commerciaux, souvent proposée aux associations, n'est licite que si un autre régime n'est pas applicable (bail d'habitation ou bail professionnel).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Peut-on conclure un bail commercial pour une association ?

En principe, il est **interdit à une association de bénéficier d'un bail commercial**, sauf si le propriétaire et l'association le décident d'un commun accord, de façon explicite et non équivoque ([article L.145-2](#) du Code de commerce).

Cependant, deux [types d'associations](#) dérogent à cette règle :

- **les établissements d'enseignement** organisés sous la forme associative : ainsi, une association dont l'objet principal est l'enseignement peut bénéficier des dispositions d'un bail commercial et ce, même si elle n'est pas immatriculée au Registre du commerce et des sociétés ;
- **les associations immatriculées** au RCS et exploitant un fonds leur appartenant (une telle activité doit être précisée dans les [statuts de l'association](#)).

Zoom : Vous souhaitez conclure un [bail commercial](#) pour une association ? En passant par les services de LegalPlace, nous mettons à votre disposition un formulaire à remplir, qui vous permettra de générer un contrat sur mesure.

Quel est le régime du bail commercial ?

Le bail commercial est un [contrat de location](#) utilisé pour la location de locaux où auront lieu des activités commerciales. Il est soumis aux dispositions du [code du commerce](#) (et notamment les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce).

Le bail commercial doit être écrit et devra précisément décrire les locaux ou lieux loués, ainsi que la nature des activités du locataire. Il pourra être formellement limité aux activités visées ou, au contraire, autoriser un changement d'activité et être stipulé "tous usages".

Durée du bail commercial et renouvellement

Le bail commercial sera conclu pour 9 ans : en effet, les baux commerciaux les plus courants sont les **baux commerciaux dits "3-6-9"**, c'est à dire d'une [durée](#) de 9 ans avec une faculté de **résiliation triennale pour le locataire** ou, sous certaines conditions strictes, par le bailleur, **en respectant un préavis de 6 mois**.

Faute de congé, le bail est soumis à une reconduction tacite. Il peut également faire l'objet d'un [renouvellement](#) par les parties.

La durée minimum de 9 ans du bail commercial a pour objet de protéger les intérêts du locataire. Ainsi le bail est donc conclu, non pas pour 9 ans, mais pour 3, 6 ou 9 années, à la volonté du preneur.

Le preneur pourra par la suite le résilier à chaque échéance triennale en respectant un **déla**

- construction ou reconstruction de l'immeuble existant ;
- surélévation de l'immeuble ;
- exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Par exception, il sera possible d'éviter cette faculté de résiliation triennale et de prévoir une durée ferme de 9 ans dans les cas suivants :

- les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation,
- les baux des locaux à usage exclusif de bureaux,
- les baux des locaux de stockage mentionnés au [3° alinéa du titre III de l'article 231 ter du Code général des impôts](#).

Par ailleurs, le bail commercial peut également **avoir une durée supérieure à 9 ans** dans certains cas. A ce sujet, l'[article L 145-4, al. 1 du Code de commerce](#) ne fixe aucune durée maximale mais ce choix d'une durée supérieure à 9 ans doit être réfléchi : en effet, les règles de plafonnement relatives aux augmentations du loyer lors du renouvellement à échéance ne s'appliqueront pas aux baux d'une durée supérieure à 9 ans.

Attention toutefois, la rédaction d'un bail commercial supérieur à 12 ans nécessite de conclure le bail devant notaire.

Pour des durées plus longues, vous pouvez conclure un [bail emphytéotique administratif](#).

Dans certains cas, il sera possible de conclure un bail, pour une activité commerciale, **d'une durée inférieure à 9 ans** : il s'agira alors d'un bail courte durée, bail dérogatoire, également improprement appelé "[bail précaire](#)". Toutefois, la durée du bail dérogatoire ne pourra excéder une durée de 3 ans.

Résiliation du bail commercial pour l'association

Le bail commercial ne prend pas fin simplement au terme de sa date d'expiration : pour qu'il y soit mis un terme par une "[résiliation](#)", **il est nécessaire de donner congé** (de la part du locataire ou du bailleur). A défaut de congé, le bail se prolonge

tacitement au-delà du terme fixé par le contrat.

Faculté triennale pour le preneur (locataire) : le preneur peut résilier le bail commercial tous les 3 ans mais doit respecter les formes et le délai imposés pour donner congé, c'est-à-dire au 6 mois avant l'échéance triennale avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Faculté résiliation triennale pour le bailleur : le bailleur propriétaire ne peut résilier le bail tous les trois ans que pour l'un des motifs suivants :

- pour construire ou reconstruire immeuble existant,
- surélévation de l'immeuble,
- exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La mise en vente du local ne met quant à elle pas fin au bail, qui se poursuit auprès du nouveau propriétaire (sous réserve du respect, le cas échéant, du [droit de préemption du locataire](#)).

En cas de congé donné par le bailleur, il devra, en principe, verser au locataire une [indemnité d'éviction](#) (sauf à lui offrir un local de remplacement satisfaisant).

S'il existe un motif grave et légitime à l'encontre du locataire ou si l'immeuble concerné est en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative compétente, **le bailleur ne sera pas obligé de payer une indemnité d'éviction au locataire**. Il en va de même si le locataire n'est pas immatriculé au RCS (registre du commerce et des sociétés), il n'y aura pas lieu à indemnité d'éviction.

Le bail peut enfin également prendre fin par la mise en jeu d'une [clause résolutoire](#), qui peut mener à l'[expulsion du locataire](#).

Les alternatives au bail commercial pour une association loi 1901

Le bail professionnel

Dans le cas où l'association entend affecter le local loué à **un usage exclusivement professionnel**, c'est-à-dire si elle y exerce une activité habituelle à titre onéreux, le contrat de bail sera nécessairement un bail professionnel.

Le bail professionnel prévoit une durée de **6 ans minimum**. Le locataire peut quitter les locaux à tout moment, à condition de l'avoir notifié à son bailleur en respectant un **préavis de 6 mois** et par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Au terme fixé par le bail, il est **reconduit tacitement**, sans formalités particulières, pour la même durée, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 6 mois et sans avoir à justifier d'un motif ni contrepartie financière.

Attention, pour le bail professionnel, il n'y a pas de droit automatique au renouvellement, contrairement au bail commercial.

Hormis ces dispositions d'ordre public, les parties sont libres d'organiser leur relation contractuelle comme elles l'entendent, sachant qu'en cas d'absence de clause sur un point particulier, les règles supplétives des articles 1714 et suivants du Code civil s'appliquent.

Le bail d'habitation ou le bail mixte

Même si les conditions légales fixées par la [loi du 6 juillet 1989](#) ne sont pas remplies, le propriétaire et l'association peuvent décider de soumettre leur bail au régime des baux d'habitation. Dans ce cas, **une clause expresse et sans équivoque** devra figurer dans le bail pour mentionner que les relations contractuelles sont régies par ce statut.

Le locataire verra sa liberté réduite dans la négociation des clauses par rapport à un [bail civil](#) classique ([bail de droit commun](#)) mais bénéficiera, en revanche, d'un **régime protecteur et de la garantie d'une stabilité de sa situation locative**. De plus, l'augmentation et la révision du montant du loyer sont très encadrées, ce qui évite au preneur de mauvaises surprises.

Le bail emphytéotique

Le [bail emphytéotique](#) se caractérise par deux éléments essentiels, à savoir : d'une part, **le droit réel immobilier de jouissance** conféré au preneur à bail sur l'immeuble loué et librement cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque, et d'autre part, **la durée du bail comprise entre 18 et 99 ans** sans tacite reconduction. Ce bail doit être établi par acte notarié et publié au service de la publicité foncière.

Il peut s'accompagner de l'obligation pour l'association d'effectuer des travaux d'amélioration ou de construction sur l'immeuble qui resteront la propriété du

propriétaire à la fin du bail. En contrepartie, le loyer est relativement modeste.

L'association locataire se comporte pendant toute la durée du bail **comme un propriétaire**, ce qui signifie qu'elle peut construire des aménagements sans l'autorisation du bailleur ou encore qu'elle sera en charge de régler toutes les contributions et charges du fonds loué. En principe, le locataire n'est tenu que de conserver la valeur du bien. À la fin du bail, les travaux d'amélioration ou de construction réalisés par l'association **ne donneront droit à aucune indemnité**.

Attention : contrairement aux baux d'habitation ou commerciaux, le bail emphytéotique n'institue pas un droit au maintien dans les lieux ou un droit de renouvellement.

Le prêt à usage

Il s'agit d'un *“contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi”* ([article 1875 du Code civil](#)).

Ce contrat doit être **gratuit** : une rémunération en ferait un contrat de louage. Cette condition explique que les droits du prêteur soient étendus et que les obligations pesant sur l'emprunteur soient importantes.

En revanche, la gratuité du prêt n'empêche pas le prêteur d'exiger de l'emprunteur qu'il assume les charges courantes, les impôts fonciers, qu'il contracte un contrat d'assurance pour le local prêté ou qu'il supporte les frais d'entretien du local.

Les dispositions du Code civil prévoient que l'emprunteur s'engage à respecter l'usage convenu, à conserver la chose et à la restituer. Cependant, elles ne sont pas d'ordre public et les parties sont donc libres de les aménager.

La mise à disposition

L'association peut solliciter auprès des collectivités publiques (État, région, département, commune) l'autorisation de disposer, à titre occasionnel ou permanent, **d'un local ou d'un terrain du domaine public**.

Les communes sont autorisées à mettre gratuitement des locaux à la disposition des associations. Toutefois, **les modalités de cette convention doivent être validées par le conseil municipal**. De plus, l'association ne peut avoir pour objet une activité commerciale. Si l'autorisation est donnée, une convention mentionnant les conditions

de cette mise à disposition est conclue entre l'association et la collectivité.