

Quel bail pour un local associatif ?

Il n'existe pas de bail spécifique pour les associations locataires. Le bail professionnel et le bail commercial peuvent être imposés ou choisis. Le bail civil, le bail emphytéotique ou la convention d'occupation précaire relèvent de la liberté contractuelle. La jurisprudence récente a précisé ces options, rappelant notamment les règles de prescription et l'impossibilité d'un bail perpétuel.

Le régime juridique applicable aux baux portant sur des locaux associatifs varie selon la nature de l'activité exercée et le type de bail choisi.

Bail commercial

Le régime des baux commerciaux s'impose de droit aux locaux associatifs servant à l'activité d'enseignement (Code de commerce, article L.145-2, I, 1°), quelle que soit la matière enseignée et qu'il y ait délivrance ou non d'un diplôme, à condition que l'association ait mis en place une véritable pédagogie organisée avec des enseignants dispensant des cours à des élèves pas nécessairement membres de l'association. Le régime s'impose également aux quelques rares associations exploitant un fonds de commerce ou artisanal leur appartenant et immatriculées au RCS ou au registre national des entreprises (Code de commerce,

article L.145-1).

Le bail commercial peut également être choisi. Il garantit un bail de neuf ans au minimum, résiliable tous les trois ans avec un préavis de six mois, et confère un droit au renouvellement même en l'absence d'immatriculation au RCS (Cass. 3^e civ., 9 février 2005, n° 03-17476), y compris pour les associations sans activité lucrative (Cass. 3^e civ., 20 octobre 2016, n° 15-20285). Ce choix doit être clair et sans équivoque dans la rédaction du bail. Avant de s'engager pour neuf ans, les parties peuvent signer un bail dérogatoire de trois ans maximum.

La requalification d'un bail en bail commercial se heurte à la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de commerce, dont le point de départ, pour un même bail renouvelé, est la prise d'effet du bail initial (CA de Grenoble, 28 septembre 2023, n° 21/00735) ; mais en présence de conventions distinctes successives, le délai court à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée (Cass. 3^e civ., 25 mai 2023, n° 22-15.946). En outre, aucun bail ne peut être perpétuel : une fondation peut valablement délivrer congé à l'issue d'un bail à durée déterminée conclu avec une association locataire, quand bien même l'immeuble proviendrait d'une libéralité initialement consentie en sa faveur (cour d'appel de Rennes, 16 octobre 2024, n° 22/05028).

Enfin, la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique introduit, pour les locaux destinés à une activité de commerce de détail ou de gros ou à des prestations de services à caractère commercial ou

artisanal, un droit à la mensualisation du loyer sur simple demande du locataire (sous réserve d'absence d'arriérés), applicable aux baux en cours comme aux baux nouveaux ; elle plafonne le dépôt de garantie à un trimestre de loyer (baux nouveaux ou renouvelés). Les associations ayant opté pour le bail commercial sans activité commerciale restent en principe hors du champ de la mensualisation.

Bail professionnel

Lorsque le local est affecté à un usage exclusivement professionnel et que l'activité n'est pas de nature industrielle ou commerciale, il relève des baux professionnels (loi du 23 décembre 1986, article 57-A). Cela concerne les associations exerçant une activité rémunératrice de production, distribution ou prestation de services, à titre habituel et organisées comme des entreprises. Si l'activité est agricole, le bail sera soumis au statut du fermage (Code rural, article L.411-1). Le bail professionnel garantit un bail d'au minimum six ans, renouvelable et résiliable à tout moment par le locataire. La renonciation d'une association au statut des baux commerciaux, en connaissance de cause et après la naissance de son droit au renouvellement, reste valable sous l'empire du droit antérieur à la loi Pinel du 18 juin 2014 ; les parties sont alors liées par un bail professionnel reconduit, dont le congé est soumis à l'article 57-A précité (cour d'appel [CA] d'Aix-en-Provence, 22 mars 2023, n° 21/11520).

Bail civil

À défaut d'un bail spécial applicable de droit, le contrat relève de la

DIAGNOSTICS À ANNEXER AUX BAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS

- État des risques et pollutions (ERP), intégrant un diagnostic Radon depuis le 1^{er} juillet 2018 (Code de l'environnement, articles L.125-5 et R. 125-23 s.). Validité : 6 mois.
- Diagnostic de performance énergétique (DPE). Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE est entièrement refondu (loi Climat et résilience du 22 août 2021 ; décret n° 2021-872 du 30 juin 2021) : méthode de calcul unifiée, étiquette opposable aux tiers (Code de la construction et de l'habitation, article L.126-26). Validité : 10 ans.
- Dossier technique amiante (DTA), pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 (Code de la santé publique, article R.1334-29-5). Validité illimitée en cas de constat négatif.



liberté contractuelle, sous réserve des articles 1713 à 1762 du Code civil relatifs aux travaux et réparations. Ce bail civil est plus souple mais plus précaire que les baux spéciaux, puisqu'il cesse de plein droit à l'expiration de son terme (Code civil, article 1737). C'est notamment pour cette raison que les parties peuvent décider d'un commun accord de se placer sous le régime plus protecteur des baux commerciaux ou des baux professionnels.

Bail emphytéotique, commodat, convention d'occupation précaire

L'association peut négocier un bail emphytéotique pour une durée de 18 à 99 ans, à faible loyer en contrepartie de travaux (Code rural, articles L.451-1 à L.451-13), ou un commodat par lequel le propriétaire met gracieusement des locaux à sa disposition (Code civil, article 1875). La convention d'occupation précaire est préférée pour une installation temporaire, impliquant un loyer minoré et l'absence d'obligation de remise en état. La précarité suppose des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (Code de

commerce, article L.145-5-1). À titre d'illustration, la qualité de bénévole ou une vocation d'insertion, assortie d'une redevance modique, ont pu suffire à la caractériser (CA d'Aix-en-Provence, 22 mars 2023, n° 21/07251 ; CA de Versailles, 2 décembre 2025, n° 24/06756). En contrepartie, la convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, l'occupant ne peut se prévaloir de l'obligation de délivrance de l'article 1719 du Code civil et doit établir un manquement contractuel (Cass. 3^e civ., 11 janvier 2024, n° 22-16.974).

Destination des locaux

Quel que soit le type de bail conclu, la définition de la destination des locaux relève de la liberté contractuelle (Code civil, article 1728). Une rédaction précise de la destination facilite l'interprétation de l'usage convenu et évite l'aléa judiciaire. En revanche, une destination trop stricte peut subordonner toute évolution d'activité à l'accord du bailleur. Le bail commercial présente ici tout son intérêt grâce au droit de déspecialisation (Code de commerce, articles L.145-47 et L.145-48), permettant d'ajouter une activité connexe ou complémentaire sans

cet accord. Une convention de prestations adossée à un bail peut prévoir une indemnité de non-reconduction, opposable si elle est clairement intégrée au contrat (par annexe) et fondée sur des critères objectifs (TJ de Bordeaux, 23 janvier 2025, n° 22/02524 sous réserve d'appel). ●

Pierre Delicata, cabinet Ancrage Avocats

POUR RÉSUMER

- Bail commercial (9 ans minimum) : droit au renouvellement, révision triennale plafonnée, déspecialisation possible, mensualisation du loyer réservée aux locaux de commerce ou de prestations de services commerciales/ artisanales (loi n° 2026-403 du 26 mai 2026). Ex. : associations d'enseignement, hôtelleries associatives... Attention : action en requalification prescrite dans les deux ans suivant la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée (bail initial en cas de simple renouvellement ; Cass. 3^e civ., 25 mai 2023, n° 22-15.946).
- Bail professionnel (6 ans minimum) : résiliable à tout moment par le locataire. Ex. : associations médico-sociales.
- Bail civil : liberté contractuelle (peut inclure une clause de renouvellement). Ex. : associations de défense, de quartier...