

Quels biens immobiliers une association peut-elle posséder ?

La capacité juridique des organisations non lucratives fait l'objet de certaines restrictions légales, limitant les actes qu'elles sont habilitées à conclure. Ces contraintes visent particulièrement les biens immobiliers.

Les associations déclarées jouissent de la personnalité morale et disposent d'une capacité juridique, mais incomplète, notamment s'agissant des biens immobiliers. L'article 6 de la loi du 1^{er} juillet 1901 a en effet, dès l'origine, restreint les hypothèses de détention d'immeubles par les associations déclarées.

Strictement nécessaires

Il en résulte qu'en principe, les associations peuvent uniquement acquérir, à titre onéreux, posséder et administrer le local destiné à l'administration de l'association et à la réunion de ses membres, ainsi que les immeubles strictement nécessaires à l'accomplissement

du but qu'elles se proposent. Ce principe exclut donc la détention de tout autre immeuble, et en particulier les immeubles de rapport, qui ne sont pas considérés comme « strictement nécessaires à l'accomplissement du but », bien qu'ils puissent en permettre le financement. Les associations sont en revanche libres de posséder leur siège social et tout autre immeuble utile à leur objet social, par exemple pour les besoins de l'exploitation d'établissements secondaires. En fonction du but poursuivi, la capacité juridique limitée ne s'oppose pas systématiquement à la location d'immeuble, si cette location se rattache directement à la réalisation de l'objet. Tel peut par exemple être le cas d'une association pro-

priétaire du foncier d'un établissement d'enseignement, ou de services sociaux ou médico-sociaux, qu'elle loue à une structure d'exploitation.

Capacité juridique élargie

La loi relative à l'économie sociale et solidaire (ESS) du 31 juillet 2014 a cependant étendu la capacité juridique de certaines associations, qui peuvent désormais d'une part recevoir des libéralités, mais surtout, d'autre part, détenir un patrimoine de rapport, en plus des immeubles nécessaires à l'accomplissement de leur objet. Cette faculté est toutefois soumise à trois conditions (loi du 1^{er} juillet 1901, art. 6, al. 5 à 7) :

- l'association doit être déclarée depuis au moins trois ans ;
- l'ensemble de ses activités doit être mentionné au b) du 1 de l'article 200 du code général des impôts (CGI), c'est-à-dire notamment être d'intérêt général et éligible au régime du mécénat ;
- les immeubles de rapport doivent avoir été acquis à titre gratuit, donc provenir d'une donation ou d'un legs (faute d'adaptation des textes fiscaux, les donations et legs à une simple association sont soumis aux droits d'enregistrement au taux de 60 %).

Cet assouplissement n'est donc pas total puisque, par exemple, une association



même d'intérêt général et de plus de trois ans ne peut pas acheter un immeuble en vue de le louer en guise de placement de ses excédents de trésorerie.

De même, une interprétation littérale de l'alinéa 5 de l'article 6 laisse penser qu'une association qui aurait sectorisé ses activités lucratives ne pourrait pas bénéficier d'une libéralité portant sur un immeuble, dès lors que seulement une partie de ses activités serait d'intérêt général au sens de l'article 200 du CGI, et non « l'ensemble de ses activités ». Suite à la réforme de 2014, le dernier alinéa de l'article 6 précité dispense de la condition d'ancienneté les associations ayant pour but exclusif l'assistance, la bienfaisance ou la recherche scientifique ou médicale, mais uniquement lorsqu'elles ont été déclarées avant la date de promulgation de cette loi. Les associations de cette nature déclarées après le 31 juillet 2014 ont désormais un régime juridique aligné sur l'ensemble des associations d'intérêt général.

Arup, associations culturelles, congrégations et fondations

La loi ESS a également supprimé la restriction de capacité immobilière des associations reconnues d'utilité publique, qui peuvent désormais posséder tout type d'immeuble, même de rapport. À la suite de cette modification, les congrégations religieuses devraient également pouvoir posséder des immeubles de rapport, puisque le Conseil d'État les assimile à des établissements reconnus d'utilité publique (Conseil d'État, 3 juillet 1953, Lebon, p. 340). S'il en avait conclu, autrefois, que les congrégations n'avaient pas la capacité de détenir un patrimoine locatif du fait de cette assimilation (Conseil d'État, avis, 12 juillet 1983), tel ne devrait plus être le cas aujourd'hui, ce qui peut toutefois faire l'objet d'interprétations divergentes de la

part des préfectures, qui disposent ici du droit de s'opposer aux mutations immobilières des congrégations. En revanche, les associations culturelles ne bénéficient pas actuellement de la capacité étendue des associations d'intérêt général. L'article 6 précité pose en effet la condition que les activités relèvent du b) du 1 de l'article 200, alors que les associations culturelles sont visées au e) de cet article (un projet d'élargissement est toutefois en cours de discussion). Les diverses fondations, à l'exception des fondations d'entreprise (loi n° 87-571 du 23 juillet 1987, art. 19-3), et les fonds de dotation, disposent quant à eux d'une capacité juridique complète et peuvent donc détenir tout type d'immeuble.

Conséquences de l'incapacité

Les conséquences de l'incapacité juridique peuvent être de deux ordres. En premier lieu, une association se verra en principe empêchée de conclure une

acquisition immobilière, par l'intervention du notaire chargé de vérifier la capacité juridique des parties pour la rédaction de l'acte authentique de vente, quand bien même les parties seraient d'accord. Si, toutefois, la vente était malgré tout conclue, elle pourrait être annulée puisque la capacité juridique est une condition de validité du contrat. Néanmoins, dans cette hypothèse, l'incapacité est source de nullité relative et seules les parties à l'acte peuvent demander l'annulation (C. civ., art. 1147 nouveau).

En second lieu, il est également possible qu'un immeuble antérieurement utilisé pour l'activité de l'association perde son affectation. Dans cette hypothèse, l'association peut se trouver, en principe du moins, contrainte de céder l'immeuble à défaut de pouvoir le conserver en guise de patrimoine de rapport. ■

Xavier Delsol, avocat associé, et Arnaud Laroche, avocat, cabinet Delsol avocats

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Quel que soit son régime fiscal, l'association sera redevable de la taxe foncière sur les immeubles bâtis ou non bâtis dont elle est propriétaire, sauf exonération (CGI, art. 1380 et 1381). Si l'association est soumise aux impôts commerciaux, elle devra acquitter la cotisation foncière des entreprises (CFE) sur les immeubles dont elle a l'utilité (CGI, art. 1447). Les associations non assujetties à la CFE supportent quant à elles la taxe d'habitation pour les locaux meublés à usage privatif qu'elles utilisent (notamment pour leur administration), sauf s'il s'agit de locaux servant à accueillir du public ou servant à un usage industriel ou commercial (Bofip, BOI-IF-TH-10-10-20 du 12 septembre 2012). Pour les associations établies en Île-de-France, la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux

ou de stockage et parkings est également applicable (CGI, art. 231 ter). Les associations non fiscalisées restent redevables de l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 24 % sur les revenus fonciers des immeubles de rapport dont elles sont directement propriétaires (CGI, art. 206-5), mais sont exonérées si l'immeuble est détenu par une SCI transparente fiscalement (1). En toute hypothèse, les revenus fonciers des immeubles achevés depuis plus de 15 ans, dont les loyers ne sont pas soumis à la TVA, donnent également lieu au paiement de la CRL, contribution sur les revenus locatifs (CGI, 234 nonies).

(1) Xavier Delsol : « La possession d'immeubles de rapport par les associations : une semi-révolution », Associations mode d'emploi n°165, janvier 2015.

LA DÉTENTION PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SCI EST POSSIBLE

En raison de cette capacité restreinte, le choix d'externaliser l'immobilier de rapport au sein d'une structure ad hoc (comme une SCI) peut s'avérer pertinent, dès lors que la détention de parts sociales ou d'actions n'est pas limitée. En l'absence de jurisprudence, la doctrine majoritaire considère que l'interposition d'une SCI ne constitue pas un contournement de l'article 6 de la loi du 1^{er} juillet 1901.