

Les baux professionnels

Les baux professionnels sont réglementés par l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 [Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière] dite « loi Mehaignerie ».

CHAMP D'APPLICATION

Le statut prévu par l'article 57A de la loi de 1986 s'applique de manière impérative au « contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel ». A moins qu'ils ne relèvent d'une autre réglementation, les autres baux sont soumis au code civil.

LA DUREE DU BAIL PROFESSIONNEL

Comme l'indique la loi, le bail est conclu pour une durée au moins égale à six ans. C'est l'un des éléments les plus importants de ce statut. Cette disposition est en effet protectrice du preneur, qui dispose ainsi du temps de développer sa clientèle sans craindre un congé du bailleur.

L'EXIGENCE D'UN CONTRAT ÉCRIT

Alors que le bail soumis au code civil peut être conclu oralement, un bail professionnel doit impérativement être établi par écrit.

LA RECONDUCTION TACITE DU CONTRAT

Au terme fixé par le contrat et sous réserve qu'aucune des parties n'ait donné congé, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée. Cela confère une certaine stabilité au preneur dans l'exercice de son activité professionnelle.

LE CONGÉ

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. Ces congés sont effectués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

BAIL PROFESSIONNEL OU CODE CIVIL ?

Les dispositions de l'article 57A de la loi de 1986 sont d'ordre public. Lorsque les conditions sont remplies, les parties sont obligées de respecter l'ensemble de ses dispositions et notamment la durée et le préavis en cas de congé.

La Cour d'appel de Versailles a eu l'occasion, dans un arrêt du 11 mars 2011, de préciser que pour bénéficier du statut du bail professionnel, il fallait donc une activité professionnelle caractérisée par l'existence de revenus habituels tirés de l'exercice d'une profession. Tel n'était pas le cas ici d'une société civile de moyens formée entre des médecins. Comme le précise cet arrêt, « la constitution de sociétés civiles de moyens (SCM) ayant pour objet exclusif de faciliter à chacun de leurs membres l'exercice de leur activité par les personnes physiques ou morales exerçant des professions libérales [...] à cet effet, les associés mettent en commun les moyens utiles à l'exercice de leurs professions, sans que la société puisse elle-même exercer celle-ci ». Une SCM est donc soumise à un bail régi par le code civil. En l'espèce, la clause prévoyant un préavis de 3 mois était donc valable.



L'APPLICATION DU CODE CIVIL EN COMPLEMENT DU STATUT DU BAIL PROFESSIONNEL

Excepté pour ces quelques éléments listés par l'article 57A de la loi de 1986, le bail professionnel est régi par les dispositions du code civil. Les parties peuvent donc librement organiser leurs relations pour tout ce qui ne relève pas de l'ordre public. Elles peuvent choisir librement quelles seront les charges récupérables et quels travaux seront à la charge du preneur.

Les parties peuvent librement fixer le loyer. Elles peuvent négocier un pas de porte ou un droit d'entrée. Les modalités du paiement du loyer (d'avance ou à terme échu, mensuel ou trimestriel) relèvent elles aussi de la liberté contractuelle. Il n'existe pas de révision légale du loyer. Ainsi, il sera nécessaire de prévoir une clause d'indexation pour que le loyer puisse évoluer au cours du bail.

A l'expiration du bail, les dispositions protectrices du statut des baux commerciaux ou de la loi de 1989 ne s'appliquent pas. Le loyer de relocation est libre. Lors du congé, il n'existe pas d'indemnité d'éviction. Le bailleur pourrait soumettre son accord au renouvellement à l'acceptation par le preneur d'un nouveau loyer. Il n'existe pas en matière de baux professionnels de plafonnement des loyers.

Puisque le code civil autorise les parties à librement organiser leur relation, les clauses du bail pourraient prévoir une certaine protection du bailleur et du preneur, sous réserve du respect des dispositions impératives de l'article 57A de la loi de 1986.

LA POSSIBILITE D'OPTER POUR LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Une durée de bail de 6 ans est certes un peu protectrice pour le professionnel, mais le statut des baux commerciaux offre une protection encore plus importante. Les parties peuvent déroger au statut des baux professionnels dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du code de commerce. Cette possibilité, auparavant admise par la jurisprudence, a été affirmée par une loi du 4 août 2008. Comme l'indique cet article, le statut des baux commerciaux s'applique « par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime. »

Une option claire pour le statut des baux commerciaux

Le choix du statut des baux commerciaux présente des avantages pour le bailleur mais aussi pour le preneur, qui bénéficie notamment d'une durée plus longue de bail ou d'un encadrement de l'évolution du loyer. Toutefois, le choix de ce statut peut aussi présenter des défauts, tels que la possibilité pour le preneur de ne résilier que de manière triennale. C'est la raison pour laquelle la jurisprudence fait une interprétation stricte de cette

possibilité. Dans un arrêt du 26 janvier 2017 (Cass 3ème civ, 26 janvier 2017, pour

voi n° 15-28165),

né congé mais

statut des baux

que « la société xx

libérale d'expertise

et re-

d u

levé,

dé-

avaient

de sou-

statut des

stipulation

aux dé-

loca-

comptable avait pris à bail des bureaux. Elle avait donc

le bailleur refusait cette possibilité au motif que la location était soumise au

commerciaux. La Cour de cassation donna raison au preneur. Elle constata

exerçait, dans les lieux donnés à bail à usage de bureaux, une activité

d'une part, que, par les références multiples du bail aux dispositions

cret du 30 septembre 1953, soit

soit pour en exclure l'application

manifesté de façon non équi-

mettre leur convention

baux commerciaux,

contrac-

bats

pour en rappeler les

au bail, les parties

voque leur volonté

à certaines règles du

d'autre part, qu'aucune

tuelle ni aucune pièce versée

ne démontraient que la société

taire aurait renoncé expressément aux

dispositions d'ordre public de l'article 57A

de la loi du 23 décembre 1986 permettant au

locataire de donner congé à tout moment, sous réserve

d'un préavis de six mois ».

