

Bail professionnel et extension conventionnelle du statut

Mots-clés : Bail commercial – Bail professionnel – Activité non lucrative (oui) – Extension conventionnelle du statut (non) – Volonté équivoque

Texte visé : Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – Article 57 A

Référence : Cass. 3^e civ., 20 oct. 2016, n° 15-20.285, P+B

Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 112-20

RL>2466 La renonciation aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 doit être expresse et univoque sans quoi les parties ne peuvent prétendre être soumises au statut des baux commerciaux.

I – FAITS

Dans l'espèce commentée, une mutuelle se voit consentir le renouvellement du bail de ses locaux à usage de bureaux.

La locataire donne congé par lettre recommandée que le bailleur attaque en nullité sans succès.

À l'appui de son pourvoi, le bailleur soutient que les dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 ne seraient pas applicables au contrat de location d'un local affecté à l'exercice d'une activité non lucrative et qu'il y avait bien renonciation à ces dispositions et soumission volontaire des parties au statut des baux commerciaux.

La Cour de cassation n'y fait pas droit, jugeant, d'une part, que le caractère lucratif ou non de l'activité est indifférent à la qualification du bail en cause et, d'autre part, que la renonciation du preneur à l'article 57 A n'était pas suffisamment caractérisée.

II – ANALYSE

Cet arrêt, publié au *Bulletin*, attire l'attention tant sur la notion de *bail professionnel* que sur les conditions de l'extension conventionnelle du statut des baux commerciaux.

L'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, qui régit le bail professionnel, s'applique aux contrats de location d'un local « affecté à un usage exclusivement professionnel », notion à laquelle se réfère également la loi n° 48-1360

du 1^{er} septembre 1948⁽¹⁾ comme la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989⁽²⁾ sans qu'elle ne soit pour autant définie.

Si l'on s'en tient à la loi du 1^{er} septembre 1948, l'usage professionnel serait celui qui n'est ni commercial, ni industriel, ni artisanal, ni rural.

À côté de cette définition négative, la doctrine⁽³⁾, suivie par la jurisprudence⁽⁴⁾, a rappelé avec évidence que le bail à usage professionnel est celui consenti pour l'exercice d'une profession, le professionnel étant, selon le professeur Le Tourneau, celui qui s'afficherait comme tel au regard de clients au sens large, exercerait une activité de production, de distribution de biens ou de prestation de services et accomplirait de manière habituelle cette activité qui serait rémunérée⁽⁵⁾.

Par un arrêt important du 26 avril 2000, la cour d'appel de Paris a, de manière assez claire, retenu que l'usage exclusivement professionnel d'un local, au sens de l'article 57 A, ne peut viser que l'exercice d'activités économiques lucratives qui ne sont ni commerciales, ni rurales, qu'il s'agisse d'activités libérales réglementées ou non, peu important que le locataire soit une personne physique ou morale⁽⁶⁾.

C'est ainsi que pour une association, la qualification de bail professionnel n'était retenue qu'à la condition que l'activité soit exercée à titre onéreux⁽⁷⁾.

Dans l'espèce commentée, le bailleur, qui se prévalait du statut des baux commerciaux, soutenait, dans le respect de la jurisprudence précitée, que l'article 57 A ne s'appliquerait pas au contrat de location d'un local affecté à l'exercice d'une activité non lucrative.

La Cour de cassation juge au contraire, par une appréciation volontairement extensive de l'article 57 A, que le caractère lucratif ou non de l'activité est indifférent, ce qui est donc assez novateur.

(1) L. n° 48-1360, 1^{er} sept. 1948, JO 2 sept.

(2) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, JO 8 juill.

(3) Monéger J., Retour vers le futur, bail professionnel et local à usage exclusivement professionnel, Loyers et copr. 1997, repère n° 3.

(4) Cass. 3^e civ., 22 juin 2004, n° 02-20.805.

(5) Le Tourneau Ph., Les critères de la qualité de professionnel, LPA 12 sept. 2005, p. 4.

(6) CA Paris, 16^e ch. A, 26 avr. 2000, D. 2000, p. 155.

(7) Cass. 3^e civ., 10 déc. 2002, n° 99-21.858, AJDI 2003, p. 352, obs. Blatter J.-P., D. 2003, p. 496 ; Cass. 1^{re} civ., 23 mars 1999, n° 97-11.392, D. 2000, p. 40, obs. Pizzio J.-P.

L'avenir dira si cette interprétation sera maintenue.

Le second point en litige concernait la renonciation – revendiquée par le bailleur – de la locataire à l'article 57 A et la soumission du bail au statut des baux commerciaux.

Il a toujours été possible aux parties de se soumettre volontairement aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce dont l'intérêt réside pour le preneur dans le droit au renouvellement de son bail et, pour le bailleur, de ne pas offrir au preneur – comme cela est prévu par l'article 57 A – la faculté de donner congé à tout moment.

Toutefois, avant la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, dite *LME*⁽⁸⁾, cette extension conventionnelle du statut n'avait pas pour effet d'éviter totalement les dispositions d'ordre public de l'article 57 A⁽⁹⁾, sauf en cas de renonciation non équivoque du preneur après la naissance du droit⁽¹⁰⁾.

Dans l'espèce commentée, le bail ne comportait pas de clause expresse le soumettant très clairement au statut des baux commerciaux, ce qui nécessitait dès lors de rechercher l'intention des parties pour y déceler une éventuelle renonciation tacite.

Pour ce faire, les juges utilisent habituellement la technique du *faisceau d'indices*.

Par l'arrêt commenté, la Cour de cassation s'en remet à l'appréciation souveraine des juges du fond pour retenir que l'extension conventionnelle du statut suppose une volonté univoque des parties qui ne peut se déduire de la seule qualification donnée à l'acte, de la mention selon laquelle « le preneur bénéficiera de la propriété commerciale » et de la référence aux règles du Code de commerce.

Cette décision est conforme à une jurisprudence abondante tendant à limiter les cas d'extension conventionnelle, le seul intitulé du bail ou la seule référence à certaines dispositions du statut étant insuffisante⁽¹¹⁾, une volonté claire et non équivoque étant donc requise⁽¹²⁾.

Cette solution doit être approuvée.

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Mais attendu d'une part que la Mutuelle locataire avait pris à bail des locaux à usage de bureaux pour les besoins de son activité professionnelle, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 4 août 2008, étaient applicables et que le caractère lucratif ou non de l'activité était indifférent ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que la faculté d'extension conventionnelle du statut des baux commerciaux suppose que les parties manifestent de façon univoque leur volonté de se placer sous ce régime, que la qualification de bail commercial, la mention dans la convention selon laquelle « le preneur bénéficiera du statut de la propriété commerciale » ainsi que la référence aux règles du code de commerce ne suffisaient pas à caractériser une renonciation en toute connaissance de cause et dépourvue d'ambiguïté aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 permettant de rompre le bail à tout moment par congé donné par lettre recommandée, la cour d'appel a pu en déduire que le congé était régulier » ;

PAR CES MOTIFS (...);

REJETTE le pourvoi ».

CASS. 3^e CIV., 20 OCT. 2016, N° 15-20.285, P+B

(8) L. n° 2008-776, 4 août 2008, JO 5 août ; de Lacger B., La loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et le statut des baux commerciaux, *Rev. loyers* 2008/890, n° 816.

(9) Cass. 3^e civ., 7 nov. 2001, n° 99-20.976, D. 2001, p. 3535, obs. Rouquet Y., AJDI 2002, p. 134, obs. Blatter J.-P.

(10) Cass. 3^e civ., 18 févr. 2014, n° 12-28.262, AJDI 2014, p. 699, obs. Castela C.

(11) CA Paris, 16^e ch. B, *Rev. loyers* 2002, p. 592, AJDI 2002, p. 767.

(12) Cass. 3^e civ., 6 mai 2014, n° 12-27.153, AJDI 2014, p. 622 ; Cass. 3^e civ., 29 mars 2000, n° 98-16.760, AJDI 2000, p. 555.