

1247

Statut du bail professionnel : état des lieux en huit questions-réponses

Le statut d'ordre public des baux professionnels présente la particularité d'être envisagé dans un unique article qui est, de surcroît, lacunaire : l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Une première difficulté, de taille, est l'absence de définition légale de la notion d'« usage exclusivement professionnel » des locaux, condition d'application de ce statut. D'autres zones d'ombre se sont fait jour, telle la possibilité pour les parties de déroger à ce régime en faveur du statut des baux commerciaux. Finalement, il est revenu à la jurisprudence de combler les lacunes du législateur, faisant de ce régime un régime essentiellement prétorien qui se construit encore en 2022 au fil de contentieux à l'issue desquels une partie peut se voir imposer ce régime sans l'avoir envisagé.



Emmanuelle Bouretz, docteur en droit, avocat associée Vivien & associés AARPI

Louis Helfre-Jaboulay, avocat, Vivien & Associés AARPI

1 - Certes, comme le veut un principe cardinal de notre système judiciaire, nul n'est censé ignorer la loi. Encore faut-il que les dispositions de la loi soient claires. Tel n'est pas le cas, à l'évidence de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (ci-après la « loi Méhaignerie »)¹, régime d'ordre public de protection qui n'a fait l'objet d'aucune codification et qui régit, à lui seul, le statut des baux professionnels². C'est, d'ailleurs, la raison pour laquelle on parle de « mini-statut », « micro-statut » ou encore « embryon de statut »³.

2 - Pour apporter un éclairage pratique sur ce régime trop peu connu, et au risque de se départir d'une présentation académique, partons de la lettre de l'article 57 A de la loi Méhaignerie et envisageons succinctement les choses sous forme de questions et les

réponses qui y ont été apportées par la jurisprudence essentiellement sur ces 20 dernières années.

Sur les 6 alinéas que comporte cet article, 5 suscitent des interrogations sur lesquelles la jurisprudence a été amenée à se prononcer encore très récemment :

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, article 57 A, alinéa 1^{er} (mod. L. n° 2008-776, 4 août 2008, art. 43) : « Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit ». Deux questions se posent immédiatement : qu'entend-on par « usage exclusivement professionnel » (V. 3.) et l'écrit est-il prescrit à peine de nullité (V. 4.) ?

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, article 57 A, alinéa 2 (mod. L. n° 2008-776, 4 août 2008, art. 43) : « Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée ». Une troisième question se pose alors : quelle est la durée de la tacite reconduction (V. 5.) ?

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, article 57 A, alinéa 3 (mod. L. n° 2008-776, 4 août 2008, art. 43) : « 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 ». Il est donc impératif de savoir quelle est la date d'expiration du bail (V. 6.).

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, article 57 A, alinéa 4 (mod. L. n° 2008-776, 4 août 2008, art. 43) : « Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois ». On peut donc s'interroger sur le sort des clauses dissuadant ou restreignant le locataire d'user de cette faculté (V. 7.).

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, article 57 A, alinéa 6 (mod. L. n° 2008-776, 4 août 2008, art. 43) « Les parties peuvent déroger au présent article dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du code de commerce ». Une huitième et dernière question se pose donc : quelles sont les conditions entourant une telle dérogation (V. 8.) ?

3 - Les réponses à ces questions ayant été apportées – de façon plus ou moins rigoureuse – par la jurisprudence à l'occasion de contentieux entre bailleurs et locataires dans le cadre, notamment, d'action en requalification de leur bail avec à la clé des enjeux financiers de taille, deux premières questions se posent : quelle est la juridiction compétente pour en connaître (V. 1.) et quel est le délai de prescription des actions en requalification d'un bail (V. 2.) ?

1. Première question : quelle est la juridiction compétente en matière de bail professionnel ?

4 - L'article R. 211-3-26-11° du Code de l'organisation judiciaire, applicable depuis le 1^{er} janvier 2010, donne compétence exclusive au tribunal judiciaire en matière de baux

1 Article instauré par l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (ci-après la loi « LME »).

2 V. TGI Paris, 2^e ch., 1^{er} sect., 23 avr. 2013, n° 11/13915 : « S'agissant d'un ordre public de protection, qui tend à la protection d'une catégorie particulière de contractant et non à celle de l'intérêt général, l'action en nullité d'une clause contraire aux dispositions impératives de la loi n'entraîne pas la nullité de l'entier contrat, mais seulement de la clause illicite ».

3 J. Lafond : JCl. Notarial Formulaire, Fasc. 48, V° Bail, § 2.