



Nicolas DAMAS

Maître de conférences
Faculté de droit de Nancy

Avocat au Barreau de Metz

Co-rédacteur du Code
des baux commentés Dalloz

Définition

LE BAIL PROFESSIONNEL

Le bail du local professionnel de l'avocat est en principe soumis au statut des baux professionnels, d'ordre public mais très succinct. Il n'offre cependant pas de protection particulière du preneur. Il est dès lors nécessaire de veiller à la rédaction de certaines clauses, voire d'opter pour le régime des baux commerciaux.

Le statut des baux professionnels

Il est défini par les articles 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Ces textes sont d'ordre public (C.Cass. 3^e civ. 10/12/2002, n° 99-21858 – PB) et n'admettent donc aucune clause contraire. Ce statut est applicable à l'activité d'avocat, quelle que soit la forme sociale de cet exercice. Ainsi, un avocat individuel, une SCP, ou une Société à forme commerciale (telle qu'une SELARL ou une SELAFA...) y est soumis de plein droit (C.Cass. 7/11/2001, n° 99-20976 – PB).

Ce contenu d'ordre public est toutefois restreint, et il est fréquent d'évoquer le « *mini statut des baux professionnels* ». Les articles 57 A et 57 B de la loi du 23 décembre 1986 se bornent ainsi à définir la durée du bail, les modalités de congé et la nécessité d'un état des lieux :

- le bail est d'une durée initiale au moins égale à six ans. À l'échéance, et si aucun congé n'a été délivré, il est reconduit tacitement pour la même durée ;
- les modalités du congé diffèrent selon que l'auteur est le bailleur ou le preneur. Le bailleur ne peut délivrer congé que pour le terme du bail, en respectant un préavis de six mois. Il n'a aucune motivation à apporter. Le preneur peut quant à lui donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'une même durée. Il n'a, lui non plus, aucun motif à indiquer. Dans les deux cas, le congé est soit notifié par LRAR soit signifié par acte extrajudiciaire ;
- l'état des lieux est obligatoire, en application de l'article 57 B de la loi du 23 décembre 1986 (créé par la loi du 18 juin 2014, dite loi PINEL). Le texte précise qu'au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

La liberté contractuelle

En dehors des dispositions des articles 57 A et B de la loi du 23 décembre 1986, le bail professionnel est régi par les clauses qui auront été négociées par les parties. Ici règne la liberté contractuelle, conformément au principe édicté par le nouvel article 1102 du Code civil. Dès lors, il est parfaite-

ment possible de prévoir des obligations particulières pesant sur le preneur, ou au contraire des privilèges spécifiques. À titre d'exemple, la répartition des charges et des travaux de réparation et d'entretien n'est pas encadrée par des dispositions d'ordre public (comme elles existent en matière de bail d'habitation : décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987 ; et en matière de bail commercial depuis la loi « PINEL » : art. L. 145-40-2 C. com.). Attention toutefois à ne pas franchir les limites de l'acceptable : l'article 1719 du Code civil, socle du droit commun du bail, met à la charge du bailleur une obligation de délivrance de l'immeuble, ce qui ne peut être contredit par un report systématique de toutes les réparations sur les épaules du preneur : une telle clause, dont l'interprétation est toujours restrictive, ne saurait produire effet (v. ainsi C.Cass. 3^e civ. 9/07/2008, n° 07-14631 – PB, à propos de travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble).

L'option pour le statut des baux commerciaux

Cette stratégie était autorisée par la jurisprudence, avant d'être consacrée par la loi LME du 4 août 2008, qui a prévu à l'article L. 145-2 du Code de commerce que le statut des baux commerciaux s'applique « *par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (...), aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime* ».

L'intérêt d'une telle extension conventionnelle est évident pour le preneur : outre la durée du bail initial, de neuf ans au moins au lieu de six, il bénéficiera d'un droit au renouvellement avec un encadrement très strict des modalités de fixation du loyer de renouvellement. Au contraire, dans le silence du mini-statut des baux professionnels, le preneur ne dispose d'aucun droit au renouvellement et, au terme du bail, le bailleur peut ainsi être en position de force pour négocier un nouveau bail (après avoir, pour accentuer la pression, délivré congé à son preneur...), notamment en ce qui concerne le montant du nouveau loyer. L'intérêt pour le bailleur de cette extension conventionnelle du statut est moins net, si ce n'est la certitude que le preneur pourra délivrer congé non pas à tout moment, mais aux seules échéances triennales.

La seule condition posée à cette extension conventionnelle est formelle : une clause expresse est indispensable, traduisant l'intention claire et non équivoque des parties à se soumettre au statut des baux commerciaux (C.Cass. 3^e civ. 20/10/2016 – n°15-20285 – PB).