

>> Exercice

>> L'AUTEUR

Jean-Louis BRIOT, avocat

Il est souvent préférable de conclure un bail professionnel

Il est fréquent de rencontrer des vétérinaires titulaires d'un bail commercial pour la mise à disposition de leurs locaux professionnels. Toutefois, dans bien des cas, il est préférable de conclure un bail professionnel adapté, notamment en terme de renouvellement, afin de lever toute ambiguïté sur la nature et la validité des engagements du locataire et du propriétaire ainsi que tout aléa d'interprétation en cas de conflit.

Le statut applicable aux baux des cliniques vétérinaires est, en application de la loi du 23 décembre 1986, celui des baux professionnels (lire DV 964 page 20).

Il est toutefois fréquent de rencontrer des vétérinaires titulaires d'un bail commercial pour la mise à disposition de leurs locaux professionnels.

Plusieurs raisons sont à l'origine de cette situation :

- **la multiplication des sociétés** à forme commerciale (notamment SEL ou SARL) pour le développement de l'activité vétérinaire : la forme commerciale de la société exploitant l'activité introduit fréquemment une confusion dans l'esprit des rédacteurs de baux ; en effet c'est de la nature de l'activité exercée dans le local et non de la forme de la société titulaire du bail que découle la nature du régime locatif applicable, professionnel ou commercial ; l'activité vétérinaire développée par une telle société étant libérale, c'est le statut des baux professionnels qui leur est applicable de plein droit ;
- **l'option volontaire pour le régime** des baux commerciaux : il arrive également que les parties aient volontairement choisi de se placer sous le régime des baux commerciaux ; il faut à ce sujet remarquer que, si la validité de cette option ne faisait pas débat avant l'entrée en application de l'article 57A de la loi 31 décembre 1986 qui crée l'embryon de statut des baux professionnels, la Cour de cassation a, depuis, dans des cas similaires, refusé aux parties la possibilité de choisir une législation applicable différente de celle imposée par la loi ; une telle option a donc pour effet d'ajouter aux règles d'ordre public, c'est-à-dire non modifiables par les parties, du statut des baux professionnels les dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux.

En connaissance de cause

En outre, la régularisation d'un simple bail commercial n'est pas suffisante pour placer la location du local professionnel d'un vétérinaire sous le statut des baux commerciaux ; encore faut-il que le bail exprime clairement que les parties ont conscience que leur relation relève du statut des baux professionnels mais que c'est volontairement et en toute connaissance de cause qu'ils ont décidé de se placer sous le régime des baux commerciaux

Ce principe est confirmé par la jurisprudence qui stipule que le statut des baux professionnels s'applique même en présence d'un bail baptisé « commercial » mais en l'absence de mentions spéciales confirmant la volonté des parties de se placer sous le régime spécifique des baux commerciaux.

Afin d'éviter toute contestation en cours d'application du bail, il convient donc d'être particulièrement précis dans la rédaction, d'énoncer clairement le choix et si possible les motivations des parties dans un paragraphe introductif au bail mais aussi préalablement à chaque article contenant une disposition spécifique du statut des baux commerciaux.

Durée de 9 ans minimum

Les objectifs recherchés dans l'application du statut des baux commerciaux sont, généralement, les suivants :

- **la durée du bail** : elle se trouve impérativement portée à 9 ans au minimum sous le régime des baux commerciaux ; toutefois, en application de ce qui a été dit ci-dessus, le locataire professionnel libéral conserve, en application du statut des baux professionnels, la possibilité de résilier le bail à tout moment sous réserve de notifier cette décision au propriétaire par LR-AR ou exploit d'huissier en respectant un préavis de six mois ; le locataire a cependant la possibilité de renoncer au bénéfice de cette faculté légale bien que l'intérêt d'une telle renonciation n'apparaisse pas, *a priori*, évident ;
- **le droit au renouvellement** : il s'agit de conférer au locataire un droit au renouvellement de son bail lors de l'arrivée du terme ; en cas de refus de renouvellement, le propriétaire s'exposerait au versement au profit du locataire d'une indemnité d'éviction prenant en compte l'ensemble du préjudice subi par le locataire en conséquence du non renouvellement, à savoir : perte de clientèle, frais de déménagement, perte totale d'activité pendant la période du transfert, etc.

L'application juxtaposée des dispositions impératives des deux régimes, professionnel et commercial, impose une très grande précision dans la rédaction du bail afin de déterminer clairement les droits et obligations de chaque partie et les en informer.

En conclusion, l'intérêt du propriétaire dans l'option pour le régime des baux commerciaux n'apparaît pas clairement dans la mesure où il s'engage seul sur une durée minimum de 9 ans et peut se voir imposer un successeur.

Les objectifs recherchés par le locataire, essentiellement le droit au renouvellement de son bail, peuvent quant à eux être insérés conventionnellement dans les clauses d'un bail professionnel de même que les sanctions, notamment financières découlant de leur non respect.

Il apparaîtra donc, dans bien des cas, préférable de conclure un bail professionnel adapté en ce qui concerne les demandes spécifiques du locataire notamment en terme de renouvellement, afin de lever toute ambiguïté sur la nature et la validité des engagements du locataire et du propriétaire ainsi que tout aléa d'interprétation en cas de conflit. ■

>> GROS PLAN

Conséquences de l'application du statut des baux commerciaux

La Cour de cassation a, dans une décision de principe, rappelé que les clauses impératives comme étant d'ordre public de l'article 145-9 du Code de commerce trouvent à s'appliquer même en présence de dispositions conventionnelles contraires, il s'agit notamment des dispositions relatives à la durée du bail, à sa cession, au congé, à la révision du loyer.

Il appartiendra donc au rédacteur de vérifier la concordance des termes du bail avec ces dispositions et, avant tout, leur adéquation à la volonté des parties. **J-L.B.**