



Comment faut-il qualifier un bail avec un professionnel libéral ? Partie 2 Les débats de qualification

publié le 14/06/2016, vu 7473 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Cet article a pour objet d'étudier les débats de qualification d'un bail signé avec un professionnel libéral, la qualification générale ayant déjà été traitée dans un précédent article.

Cet article a pour objet d'étudier les débats de qualification d'un bail signé avec un professionnel libéral, la qualification générale ayant déjà été traitée dans un précédent article.

Quels sont les points divergents de la qualification d'un bail avec un professionnel libéral ?

La requalification d'un bail commercial en bail professionnel est possible d'après une jurisprudence récente **(I)**.

Par ailleurs un professionnel libéral qui exerce son activité dans le cadre d'une société commerciale, n'entraîne pas forcément la nécessité d'un bail commercial **(II)**.

I. La requalification d'un bail commercial en bail professionnel

Récemment la cour d'appel de Paris a rappelé la possibilité de requalifier un bail commercial en bail professionnel.

(CA Paris, 3e ch., 2 mars 2016, n° 14/02112, B. c/ SCI Point Sud : JurisData n° 2016-003823)

Dans cet arrêt du 2 mars 2016, le locataire avait pris congé, **en dénonçant son bail**, selon les conditions applicables au bail professionnel et non à celles du bail commercial.

C'est-à-dire qu'il a prévenu six mois avant son départ mais seulement par une lettre recommandée avec accusé réception.

Pour un bail commercial la prise de congé doit être 6 mois avant, pour la fin d'une période triennale, par acte judiciaire.

Le bailleur s'est opposé au départ du locataire et a demandé le paiement du dernier trimestre de l'année.

Le locataire soutient qu'il n'est pas redevable de l'ensemble du trimestre, seulement les mois après son départ, constituant les 6 mois nécessaires de prévenance avant son départ.

Le congé avait été délivré le 26 mars 2010, selon les 6 mois le départ aurait été pour le 26 septembre 2010, mais le départ réel fut le 1^{er} juillet.

Le problème de la requalification se pose selon la date de conclusion du contrat car la loi a été modifiée.

La **loi du 4 août 2008** (Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie) a posé une **extension conventionnelle du statut des baux commerciaux aux professions libérales**.

Cette loi a également modifié l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 rappelant les conditions de location pour un usage exclusivement professionnel (prise de congé: 6 mois avant et lettre recommandée avec AR) .

Ces dispositions ont **simplifié** le système précédent où il fallait que le contrat de location traduise **sans ambiguïté l'intention des parties de renoncer au régime initial du bail**, s'il était souhaité de passer d'un bail commercial à un bail professionnel.

En l'espèce, aucune disposition dans le bail ne traduisait sans ambiguïté une telle intention des parties.

Cependant des clauses permettent de traduire cette ambiguïté :

-un **bail conclu pour trois ans renouvelable** pour nouvelle période de trois années, par tacite reconduction.

-> *Un bail commercial doit être conclu pour neuf ans. (article L. 145-14 du Code de commerce)*

-La **clause sur la révision du loyer** ne renvoie pas aux dispositions pour un bail commercial.

-La **clause concernant la prise de congé** prévoyait aura la faculté de faire cesser le bail à sa date anniversaire en prévenant l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

-> *Pour un bail commercial, à l'époque de la conclusion du contrat, devait se faire par acte judiciaire.*

De plus le bail le locataire exerce bien une profession libérale.

La Cour d'appel de Paris en alors déduit:

" Le contrat de bail, qui porte sur des bureaux, est intitulé "bail commercial". Cette qualification est erronée et le bail doit être requalifié en bail professionnel.

*Le bail comporte l'indication que le **locataire exerce une profession libérale** et il n'est pas contesté qu'il n'a ni la qualité de commerçant ni ne possède de fonds de commerce, exerçant au moment de la conclusion du bail la profession d'agent général d'assurance.*

*Il en ressort que **le bail est un bail professionnel.***

Le preneur pouvait en conséquence donner congé à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception délivrée six mois à l'avance ; ayant donné congé le 26 mars 2010 et alors que le congé valablement délivré par lettre recommandée n'a pris effet que le 26 septembre 2010, le preneur reste redevable des loyers jusqu'à cette date, soit 1213 euros."

II. Le cas des professionnels libéraux exerçant leur activité dans le cadre d'une société

Si un professionnel exerce son activité dans le **cadre d'une société commerciale**, il ne doit **pas avoir obligatoirement un bail commercial**.

Le cadre d'une société commerciale est seulement un choix de forme commerciale permettant l'exercice de l'activité en question.

Le régime du bail professionnel peut également s'appliquer à cette forme commerciale.

Le choix d'une forme commerciale n'entraîne pas nécessaire la conclusion d'un bail commercial.

La jurisprudence y veille:

" Pour accueillir la demande du bailleur en paiement des loyers et charges jusqu'à la fin de la période triennale, l'arrêt attaqué retient que quelle que soit la nature de son activité la société anonyme a choisi pour l'exercer la forme juridique commerciale,

qu'elle a conclu en tant que société commerciale, un bail commercial soumis au statut,

qu'elle n'a donc pas vocation à réclamer le bénéfice des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, qui ne vise pas sa situation.

En statuant ainsi, alors que **les dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 peuvent s'appliquer à une société ayant une forme commerciale**, la cour d'appel a violé le texte susvisé."

(Cass. 3e civ., 7 nov. 2001 : JurisData n° 2001-011583)

En l'espèce, une société de conseils juridiques peut décider de choisir la forme commerciale sans pour autant écarter le bénéfice des dispositions concernant le bail professionnel.

Cette position de la Cour de cassation reste semblable depuis longtemps, des arrêts datant de 1971 en disposaient déjà de même:

Par exemple, concernant une société anonyme dont l'activité est « *de donner des conseils et des directives pour l'achat et l'emploi d'ordinateurs* » (Cass. 3e civ., 5 mars 1971 : Bull. civ. 1971, III, n° 168 ;)

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): **<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67