

CHAPITRE 1

L'ARTICLE 57 A DE LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1986

170. — L'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, modifié par l'article 43 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 contient l'ensemble des dispositions du statut des baux professionnel. Ses dispositions sont si réduites qu'elles peuvent être synthétisées en introduction de ce chapitre :

- un contrat établi par écrit,
- une durée minimale de six années,
- une tacite reconduction pour la même durée à défaut de congé,
- une faculté de congé non motivé par le bailleur, au terme du bail, de sa tacite reconduction ou de son renouvellement, sous préavis de six mois,
- une faculté de congé par le locataire à tout moment et sous préavis de six mois.

L'article 43 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 a complété ces dispositions par la possibilité de soumettre conventionnellement le local professionnel au statut des baux commerciaux.

La qualification « d'embryon de statut » s'illustre par la concision du législateur qui n'est cependant pas parvenu à le préserver de la matière contentieuse. L'image embryonnaire sied à ce condensé dont l'objet n'avait d'autre but que d'offrir une stabilité minimale au locataire dans les lieux en conférant à l'article 57 A un caractère d'ordre public largement répandu en matière de conventions locatives (57).

L'article 57 A soulève des difficultés tant dans la date de son entrée en vigueur que dans son domaine d'application au regard des autres statuts légaux notamment celui des baux commerciaux. Il introduit le caractère écrit du contrat et assure une certaine stabilité du locataire en aménageant une durée minimale et le renouvellement du bail à défaut de congé.

(57) Fr. de la Vaissière, « L'ordre public dans les conventions locatives », AJDI mai 2005, p. 366 et s.

SECTION 1

LE SORT DES BAUX EN COURS

171. — L'article 57 A a été inséré dans la loi du 23 décembre 1986 par la loi du 6 juillet 1989. L'entrée en vigueur de la loi du 6 juillet 1989 est fixée pour les dispositions qui lui sont propres. Quant à l'article 57 A, il s'insère dans la loi de 1986 qu'il modifie sans fixer spécialement une quelconque date d'application. La question du sort des baux en cours s'est immédiatement posée, l'ambiguïté a été progressivement levée par la jurisprudence.

§ 1. — LES BAUX À DURÉE DÉTERMINÉE

172. — Les dispositions de l'article 57 A ne sont pas applicables aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi du 6 juillet 1989 (58). La troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est prononcée à plusieurs reprises en ce sens (59). Dès lors qu'un bail a été conclu en 1987 pour une durée de neuf années, le locataire ne peut délivrer congé en 1992 en se fondant sur les dispositions de l'article 57 A, le contrat étant en cours (60). Le locataire entré dans les lieux avant l'entrée en vigueur de l'article 57 A et qui reçoit un congé ne peut invoquer la durée minimale légale de 6 ans pour écarter une durée plus courte du contrat (61). Le congé délivré postérieurement à l'entrée en vigueur de l'article 57 A ne peut s'abstraire de la force obligatoire des stipulations en invoquant les nouvelles dispositions.

§ 2. — LES BAUX À DURÉE INDÉTERMINÉE

175. — La durée indéterminée du bail conclu avant l'entrée en vigueur de l'article 57 A peut résulter d'une stipulation écrite ou de la forme verbale de la convention.

(58) J.-L. Puygauthier, « Les baux professionnels conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 6 juillet 1989 », *JCP N* 1999, n° 14, p. 581.

(59) Cass. civ. 3^e, 5 octobre 1994, n° 92-16.584, *Bull. civ.* III, n° 165 ; Cass. civ. 3^e, 28 septembre 2005, n° 04-14.009, arrêt n° 1023 D.

(60) Cass. civ. 3^e, 11 juin 1997, n° 95-17535 Administrer mars 1998, p. 36, note C. Beddeleem ; dans le même sens : Cass. civ. 3^e, 5 octobre 1994, n° 92-16584.

(61) Cass. civ. 3^e, 5 juillet 1995, n° 93-11.330, *Bull. civ.* III, n° 170 ; Administrer, janvier 1996, obs. V. Canu ; Loyers et copr. 1995, comm. 511 ; *RJDA* 12/1995, n° 1345.

176. — L'article 57 A est entré en vigueur à la date de la loi du 6 juillet 1989 et ne présente pas d'effet rétroactif. Il n'atteint pas les baux en cours qui se poursuivent tant qu'un congé n'a pas été délivré. Les stipulations conservent leur force obligatoire tant pour la durée que dans l'exécution des autres conditions ; la délivrance du congé n'est pas soumise aux conditions de préavis et de forme prévus à l'article 57 A.

§ 3. — LA TACITE RECONDUCTION

178. — La survenue d'une reconduction tacite à durée déterminée ou indéterminée opère un nouveau contrat. Puisque le bail professionnel est assujéti au Code civil à l'exception des dispositions de l'article 57 A, il relève de l'article 1737 qui fait cesser le bail de plein droit à l'expiration du terme fixé et de l'article 1738 selon lequel le preneur laissé en possession bénéficie d'un nouveau bail.

La tacite reconduction formant un nouveau contrat, l'article 57 A devient applicable. En l'espèce, le bail avait été conclu le 1^{er} février 1987 pour une durée de trois ans avec la stipulation qu'à défaut de congé, il se renouvellerait par tacite reconduction ; celle-ci étant intervenue le 1^{er} février 1990, le locataire donne valablement congé pour le 1^{er} juillet 1992 (62).

Le bail demeure ainsi assujéti au régime qui lui est applicable tant qu'il est en cours. À compter de son expiration, il entre dans le champ d'application de l'article 57 A.

SECTION 2

L'ASSUJETTISSEMENT CONVENTIONNEL AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

179. — L'application du statut des baux commerciaux est subordonnée à la réalisation d'une triple condition : que le bail porte sur un immeuble ou un local, que le locataire y exploite un fonds et pour lequel il doit être immatriculé. Le Code de commerce y ajoute de nombreux cas d'extension notamment les établissements d'enseignement, les sociétés coopératives et

(62) Cass. civ. 3^e, 18 juin 1998, n° 96-15.626, *Bull. civ.* III, n° 119 ; *JCP G* 1998, IV, 2706 ; *JCP E* 1999, p. 222, obs. M.-E. André ; *Administrer* août-septembre 1999, p. 61, obs. C. Beddeleem ; *RD imm.* 1998, p. 696, obs. Collart-Dutilleul.