

Destination du bail et usage de bureaux

dimanche 22 janvier 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Dans le cadre d'un bail commercial, pour déterminer si les lieux loués sont à usage exclusif de bureaux, il convient de se référer à la clause destination du bail commercial.

Si, par application de l'article R. 145-11 du Code de commerce, les locaux à usage exclusif de bureaux ne sont pas soumis à la règle du plafonnement, le bail stipule en l'espèce que les locaux sont à usage de bureau d'étude d'architecture d'intérieur et de décoration ainsi que de diffusion et vente d'objets produits et matériels pour l'aménagement intérieur et extérieur, et aménagement de locaux et stands.

La clause de destination autorise donc l'exercice dans les lieux d'une activité de nature commerciale de sorte que la règle du plafonnement s'applique au loyer du bail renouvelé.

Le bailleur se prévaut en conséquence vainement du texte précité non applicable à l'espèce et de l'augmentation des loyers des commerces avoisinants, critère à prendre en compte pour la fixation de la valeur locative.

Cette décision est à rapprocher des décisions étudiées dans les articles ci-après :

- [Locaux à usage de bureaux](#)
- [Notion de locaux à usage exclusif de bureaux](#)

Pour mémoire, le Code de commerce ne donne aucune définition de la notion de bureaux et c'est donc la jurisprudence qui s'est attachée à la déterminer.

Ainsi, il est désormais admis que l'usage de bureaux est retenu à partir du moment où aucune marchandise n'est livrée ni entreposée dans le local dans lequel est effectué un travail intellectuel qui n'est pas nécessairement lié à la présence dans les lieux de la clientèle (CA Paris, 20 avr. 1974 : Gaz. Pal. 1974, 2, p. 349. – Cass. 3e civ., 6 avr. 1976 : Gaz. Pal. 1976, 2, p. 514. – CA Paris, 21 sept. 1993 : Loyers et copr. 1994, comm. 116. – CA Paris, 16e ch., sect. A., 30 juin 2004, n° 02/21857).

Ainsi que le rappelle l'arrêt commenté, pour déterminer si les lieux loués sont à usage exclusif de bureaux, il convient de se référer à l'usage prévu par le bail et par conséquent à leur destination.

Cela découle d'une jurisprudence ancienne, laquelle décide qu'il convient de se référer en priorité à l'activité mentionnée dans le bail (CA Paris, 16e ch., sect. B., 7 mars 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 218. – CA Amiens, 10 avr. 2007, n° 06/01093).

Dans un arrêt du 15 octobre 2015 (CA Aix-en-Provence, 15 oct. 2015, n° 14/14746), la cour d'appel d'Aix-en-Provence a rappelé que la définition de bureaux réside dans un critère fonctionnel et désigne des locaux dans lesquels ne sont exercées que des activités administratives ou intellectuelles et où ne sont ni stockées ni manipulées ni vendues de marchandises.

Conseil aux professionnels :

Il convient de veiller systématiquement à se cantonner à la destination contractuelle suivante : "usage exclusif de bureaux" ou si le locataire souhaite une autre destination qui pourrait être exploitée dans les locaux, de prévoir expressément que le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative sans application du lissage prévu à l'article L 145-34 du Code de Commerce.

Cour d'appel, Grenoble, Chambre commerciale, 6 Octobre 2016 - n° 13/03686