

Notion de locaux à usage exclusif de bureaux

samedi 11 avril 2009, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 11 avril 2009).

Le caractère à usage exclusif de bureaux des lieux loués doit s'apprécier à la date de renouvellement du bail. La clause de destination qui vise expressément la nature des locaux (bureaux) et les activités du locataire (de nature intellectuelle et administrative) est dénuée d'ambiguïté.

Par principe les locaux loués à usage exclusif de bureaux échappent au plafonnement. Ainsi, le preneur peut être tenté de démontrer, qu'en réalité, les lieux ne relèvent pas du régime de l'article R. 145-11 du code de commerce qui dispose que :

" Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence."

La démonstration est difficile et s'est pourtant ce qu'à essayer de faire le preneur.

En l'espèce, la clause de destination du bail précisait que les locaux étaient *"à usage exclusif de bureaux pour l'activité de formation, production et diffusion de matériel pédagogique de la société"*.

Le preneur a voulu profiter de cette formulation pour faire valoir que le bail permettait l'exercice d'une activité de formation, activité incompatible avec l'application du régime des baux de bureaux. D'ailleurs, quelques mois après le renouvellement du bail, le preneur devait exercer cette activité dans les lieux loués.

À cette argumentation, la cour d'appel puis la Cour de Cassation, dans un arrêt rendu le 1er avril 2009 (et ce n'est pas un poisson...) répondent, tout d'abord, que le caractère à usage exclusif de bureaux des lieux loués doit s'apprécier à la date de renouvellement du bail et non pas 5 mois après.*

De plus, les Cours relèvent que la clause de destination ne recelait aucune trace d'ambiguïté puisque, non seulement elle visait expressément la nature des locaux (bureaux), mais, de plus, elle énumérait les activités de la locataire, de nature intellectuelle et administrative.

En conséquence, si la société locataire avait bien pour vocation de dispenser des formations, ce ne pouvait pas être dans les lieux loués.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 1er avril 2009 n°08-13130](#)