



le bail dérogatoire, Attention au piège de la tacite reconduction

publié le **08/03/2011**, vu **33570** fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

le bail commercial dérogatoire apparaît comme une alternative efficace face aux exigences des baux commerciaux soumis au statut, cependant les preneurs et bailleurs devront faire attention à la reconduction tacite de ce bail précaire.

LE BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE

Le bail dérogatoire, également appelé bail à courte durée ou bail précaire, est prévu par l'article L.145-5 du Code de commerce : « *Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans. Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre. Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local. Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.* »

- **Conditions** :

Le texte pose trois conditions : il doit s'agir d'un **bail initial, unique, et de deux ans au plus**.

La formule « lors de l'entrée dans les lieux » signifie qu'un tel bail n'est possible qu'en tant que bail initial. Il ne pourrait pas être conclu à titre de renouvellement d'un bail antérieur.

L'usage de l'article définit « le » établit que l'on ne saurait légalement consentir au même locataire, pour le même local, plusieurs baux successifs ou renouvelables, quand bien même leur durée totale ne serait pas supérieure à deux ans. La loi ne permet, en réalité, qu'un seul bail dérogatoire dont la durée ne peut être supérieure à deux ans. Ainsi ne serait pas autorisé un bail d'un an avec reconduction tacite par période annuelle, même limitée à une seule période. Le droit du bailleur de consentir un bail dérogatoire à un locataire déterminé pour un certain local se trouve donc éteint par l'expiration du premier bail, quelle que soit sa durée, de deux ans au plus.

- **Régime** :

Il s'agit d'un contrat soumis au Code civil, c'est-à-dire à la libre convention des parties, tant en ce qui concerne les relations locatives pendant le cours du bail, que normalement l'organisation de son terme.

Les modalités de résiliation anticipée, si elles existent, sont régies exclusivement par le contrat. Notamment, pendant le cours du bail, aucune des dispositions spécifiques du statut des baux commerciaux ne peut recevoir application (déspécialisation, cession, etc.). Il n'est pas nécessaire de donner congé, le bail prenant fin à l'arrivée du terme. Cependant il devient obligatoire afin

d'interdire au locataire de se prévaloir d'une tacite reconduction génératrice d'un nouveau bail statutaire. Cet acte d'huissier doit être adressé ou délivré quelque temps avant le terme, pour rappeler au locataire que le bail prend fin.

Si le preneur poursuit sa location, tacitement ou non, en accord avec le bailleur, il se formera automatiquement à compter de l'échéance, au sens de l'article 1738 du Code civil, **un nouveau bail de neuf ans soumis intégralement au statut**. Néanmoins, depuis un arrêt du 1^{er} juin 1994, la Cour de cassation exige, pour éviter la formation d'un nouveau bail par l'effet de la tacite reconduction, qu'un congé soit, préalablement à l'échéance, délivré par le bailleur.

Evidemment, il ne peut y avoir formation d'un nouveau bail statutaire, lorsque le maintien dans les lieux ne se réalise que contre la volonté du bailleur qui a manifesté son intention de ne pas renouveler le bail.

- **Locations saisonnières :**

Les locations saisonnières, c'est-à-dire discontinues, ne sont pas soumises aux dispositions de L.145-5 car ce sont des renouvellements successifs de locations qui ne sont pas de nature à donner droit au statut au bénéfice du preneur, à la différence des baux de deux ans au plus.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com