



BAIL DÉROGATOIRE ET BAIL COMMERCIAL: QUE CHOISIR?

publié le **08/03/2011**, vu **22142 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La différence entre les baux commerciaux et les baux dérogatoires (non soumis au statut) sont importantes et soulèvent des problématiques différentes. Il faudra ainsi choisir entre stabilité et précaution

Avantages et inconvénients entre le bail commercial et le bail dérogatoire

• Avantages du bail dérogatoire par rapport au bail commercial:

Dans le cadre d'un bail commercial classique, le preneur (le locataire) ne peut donner congé qu'à l'issue de chaque période triennale. Ce qui peut parfois poser quelques problèmes **quand, par exemple, les besoins ou les effectifs de l'entreprise sont en évolution rapide. Il est alors possible d'opter avant l'entrée dans les lieux pour un bail dérogatoire.** D'un commun accord, les deux parties peuvent prévoir une durée inférieure à deux ans.

Ce bail répond à un besoin, celui de commerçants qui ne voulaient pas prendre d'engagements sans avoir préalablement « testé » le marché et qui n'étaient pas en mesure de verser le pas-de-porte, prix de l'acquisition du droit à la propriété commerciale. De plus, seulement un dépôt de garantie de deux ou trois mois est exigé contre trois ou six mois (voir plus), selon les cas, pour un bail commercial classique.

Ce bail dérogatoire permet d'éviter des fraudes sur la personne ou sur le local, couramment employées par le passé.

Il est d'usage que le loyer du bail dérogatoire soit plus bas que le loyer du bail traditionnel . Celui-ci doit en effet être attractif. Toutefois, c'est évidemment la loi du marché qui va déterminer le montant d'un loyer librement négocié par les deux parties. A un emplacement très recherché, le loyer d'un bail précaire peut être très élevé.

Le bail commercial de courte durée peut être intéressant pour un bureau, un entrepôt, une boutique ou encore un petit commerce alimentaire.

• Inconvénients du bail dérogatoire par rapport au bail commercial:

Son principal inconvénient est de ne **pas garantir la propriété commerciale.** Si l'affaire du commerçant marche bien, pour renouveler son bail il risque d'être obligé d'accepter les conditions du propriétaire, lequel sera évidemment alléché par ce succès. Sinon, il lui faudra déplacer sa boutique, ce qui n'est pas toujours facile. Le bail commercial de courte durée n'offre au locataire ni la protection du bail commercial classique, ni la pérennité nécessaire à la rentabilisation d'une activité et à la fidélisation d'une clientèle.

On notera cependant que, parmi les inconvénients d'un bail dérogatoire, il y a **l'impossibilité de lancer un magasin en franchise**

. En effet, aucun franchiseur n'accepte de signer un contrat avec un commerçant qui n'a pas l'assurance de disposer d'un magasin pendant la durée du contrat de franchise, laquelle est toujours supérieure à deux ans. En revanche, un bail précaire peut convenir à des enseignes accordant des concessions ou des licences souples renouvelables chaque année.

A la différence du bail commercial traditionnel, le bail dérogatoire n'est pas cessible. Sa seule valeur est donc une valeur d'usage : l'utilisation du magasin pour y exercer un commerce. Ce bail ne fera donc pas partie des actifs de la société. **En revanche, le locataire peut éventuellement sous-louer son magasin pour une durée équivalente à celle qui reste à courir.** Le sous-locataire devra bien entendu respecter lui-même les obligations de toutes natures contenues dans le bail.

Contrairement à certaines idées reçues, ni le locataire, ni le loueur ne peuvent donner congé avant la fin de cette période de location. Si, par exemple, le locataire quitte les lieux avant l'expiration de ce "bail précaire", il sera redevable du paiement des loyers jusqu'à l'expiration de ce bail dérogatoire.

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