



L'usufruitier peut-il donner à bail un local commercial

publié le **10/06/2014**, vu **27531 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Si l'usufruitier peut conclure seul certains baux, tels les baux d'habitation, il en va autrement pour le bail commercial.

Le bail commercial est un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) loue à une personne (le preneur) un bien immobilier pour y exercer une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

L'usufruitier est celui qui jouit (usus) du bien et perçoit les fruits (fructus) de la propriété mais doit conserver ce bien jusqu'à la fin de l'usufruit.

Le nu-propriétaire quant à lui possède le droit de disposer du bien (abusus : vente, donation...), et peut prendre des décisions importantes ou graves sur ce dernier (hypothèque).

Si l'usufruitier peut conclure seul certains baux, tels les baux d'habitation, il en va autrement pour le bail commercial.

En effet, il ressort des dispositions de l'article 595 du code civil que l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal.

Ainsi, le code civil interdit l'usufruitier de conclure seul un bail commercial. Il doit pour cela requérir l'autorisation du nu-propriétaire.

Le non-respect des dispositions légales susvisées est sanctionné par la nullité du bail.

De jurisprudence constante, cette interdiction vaut tant pour le bail initial que pour les renouvellements éventuels (Civ. 3^e, 5 avr. 1995, *Lagarrigue c/ époux Perroncel*, Bull. Civ. III, n°99 ; D.1997).

La jurisprudence a d'ailleurs jugé, dans ce sens, que « *le nu-propriétaire qui hérite de l'usufruitier n'est pas pour autant privé, après la reconstitution de la pleine propriété, de la possibilité d'invoquer la nullité du bail rural ou commercial que l'usufruitier avait consenti sans avoir requis l'autorisation du nu-propriétaire* », (Civ. 3^e, 9 déc. 2009, n° 08-20.133).

Le nu-propriétaire peut ainsi demander l'annulation du bail consenti en fraude à ses droits.

Toutefois, il convient de préciser que le nu-propriétaire ne peut demander cette nullité que dans un délai de 5 ans à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte.

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