



LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX: DUREE DU BAIL, EXPIRATION, ET CONVENTIONS DEROGATOIRES

publié le **09/01/2011**, vu **43295 fois**, Auteur : [Juristis](#)

Dans le cadre du statut des baux commerciaux, le décret du 30 juillet 1953 a institué un régime très protecteur en faveur du locataire, avec des règles strictes, qui sont d'ailleurs fréquemment d'ordre public. C'est notamment le cas concernant la durée du bail, fixée pour une durée minimale de 9 ans, et dont l'expiration se fait selon un formalisme particulier. Afin de ne pas être enfermé dans ce statut, il est tout de même possible de conclure des conventions autres que le bail commercial.

I. La durée légale du bail commercial

[L'article L145-4 du Code de commerce](#) fixe la durée minimale du bail commerciale à 9 ans.

Cette disposition étant d'ordre public, le bail commercial qui serait conclu pour une durée inférieure, verrait alors sa durée être portée à la durée légale de 9 ans par le juge.

Mais cette durée légale n'empêche nullement les parties de convenir d'une durée plus longue au contrat.

D'autre part, [l'article L145-12 du Code de commerce](#) précise que *"la durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue"*.

De ce fait, il est acquis qu'un bail conclu pour une durée supérieure à la durée légale, et faisant par la suite l'objet d'un renouvellement, sera d'une durée de 9 ans sauf accord explicite des parties pour une durée plus longue.(Cass.3^e civ., 2 octobre 2002)

*La Cour de cassation rajoutant même que la formule "bail renouvelé aux clauses et conditions du bail venu à expiration" ne constitue en aucun cas un accord sur la durée.

Enfin, il convient de rappeler que le silence des parties gardé jusqu'à l'expiration du contrat (comprendre ni congé, ni demande de renouvellement), se traduit par une reconduction tacite de celui-ci ([article L145-9 al2](#)). Dès lors, le contrat de bail se poursuit, se proroge, et devient un bail d'une durée indéterminée.

Mais évoquer la durée d'un contrat, qui plus est du contrat de bail commercial, revient nécessairement à évoquer son expiration, et sa résiliation.

II. La fin du contrat de bail commercial

1. La situation des parties face à l'expiration du bail

A l'arrivée de l'expiration du bail commercial, trois hypothèses vont se présenter aux parties:

>**le locataire** formule une demande de renouvellement au bailleur. Celle-ci devra être faite selon un certain formalisme: par acte extra-judiciaire et 6 mois avant la fin du bail. Dès lors, soit le bailleur refuse dans un délai de 3 mois, soit il accepte ou ne dit rien, et alors le bail sera renouvelé. ([Article L145-10](#))

>**le bailleur** délivre congé au locataire(soit en tant qu'offre de renouvellement, soit en tant que refus). Celui-ci devra être fait selon un certain formalisme: par acte extra-judiciaire, 6 mois avant la fin du bail, en préciser les motifs, et indiquer au locataire sa possibilité de contester le congé, ou demander une indemnité d'éviction au juge dans un délai de 2 ans. ([Article L145-9](#))

>les parties gardent le silence. Le bail se poursuit alors par tacite reconduction. ([article L145-9 al2](#))

*A noter que chaque congé, demande de renouvellement,... suit une certaine procédure qui doit être respectée à peine de nullité.

En d'autres termes, le bail arrivé à expiration fera l'objet, soit d'un renouvellement, soit d'un refus de renouvellement, soit d'une reconduction tacite.

Outre ces hypothèses, le bail peut tout aussi bien prendre fin avant le terme prévu, par résiliation de l'une ou l'autre des parties.

2. La résiliation du contrat de bail

Cette résiliation anticipée peut se faire à **l'initiative du bailleur** ([Article L. 145-4 al2](#)):

-par faute grave du locataire

-afin de reconstruire, restaurer, ou surélever l'immeuble

*En cas de surélévation, la résiliation ne pourra se faire qu'à l'occasion d'une période triennale

**Si le bailleur ne peut résilier seulement que dans certains cas, cela tient au fait qu'il est lié de manière impérative à la durée minimale du bail commercial.

Cette résiliation peut se faire à **l'initiative du locataire**:

-à chaque période triennale en respectant un préavis de 6 mois

-à tout moment si le locataire part à la retraite, et en respectant un préavis de 6 mois

*La résiliation unilatérale du locataire constitue une règle supplétive pouvant être aménagée, ou même renoncée dans le contrat.

Enfin, les parties peuvent convenir **d'un commun accord** d'une résiliation amiable.

D'autre part, il convient de préciser que lors d'une reconduction tacite, le bail prorogé est un bail d'une durée indéterminée, dès lors les parties peuvent résilier le contrat à tout moment.

Outre, ces hypothèses, la présence d'une clause résolutoire peut permettre à son bénéficiaire de résilier le contrat.

Celle-ci ne peut prendre effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. La Cour de cassation rappelle d'ailleurs que cette règle tirée de [l'article L. 145-41 du Code de commerce](#) n'est en aucun cas une règle supplétive, susceptible d'aménagement (Cass. 3^e civ., 8 décembre 2010)

III. Les conventions dérogatoires

1. Les conventions de courte durée

A. Le bail dérogatoire

Introduit par une loi du 12 mai 1965, et consacré à [l'article L145-5 du Code de commerce](#), le bail dérogatoire permet aux parties, *lors de l'entrée dans les lieux du preneur*, de déroger aux statuts des baux commerciaux *à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans*.

En effet, à l'expiration de ce délai, si le preneur reste et est laissé dans les lieux, s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux d'une durée minimale de 9 ans.

La Cour régulatrice rappelle tout de même que les parties, pour pouvoir y déroger, doivent prévoir expressément dans le contrat cette courte durée, et la renonciation du preneur au bénéfice du statut des baux commerciaux (Cass. 3^e civ., 2 février 2005).

Mais aussi, elle rappelle que toute tentative frauduleuse, toute convention conclue dans le seul but d'échapper au statut des baux commerciaux pourra faire l'objet d'une requalification en bail commercial par les juges (Cass. 3^e civ., 8 avril 2010).

*A noter, qu'un bon nombre de personnes utilisent à tort le terme "bail précaire" afin de désigner le "bail dérogatoire", ce qui n'est pas la même chose.

B. La convention d'occupation précaire

Admise dans certains cas exceptionnels, la convention d'occupation précaire est, comme son nom l'indique, fortement caractérisé par un élément de précarité, et cela dès sa conclusion.

Elle se caractérise, *quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est marqué par d'autres causes que la seule volonté des parties*. (Cass. 3^e civ., 19 novembre 2003).

Ce type de convention est donc généralement conclu sans stipulation de durée au départ, car dans l'attente d'un événement incertain, précaire, et indépendant de la volonté des parties. (Ex: projet de démolition, reconstruction, expropriation...)

Il fut tout de même admis la conclusion d'une convention d'occupation précaire, dans laquelle l'élément de précarité était fondé sur la seule volonté du propriétaire, déclarant reprendre son bien à tout moment. (Cass. 3^e civ., 8 novembre 1976).

C. La location à caractère saisonnier

Le fait d'exploiter un fonds de commerce dans un local, de façon intermittente, discontinue, par saison, a amené à la création d'une convention échappant au statut des baux commerciaux: la location à caractère saisonnier.

Sont visées par cette convention, tout simplement, les activités saisonnières, dans des lieux ayant un caractère saisonnier (stations de sports d'hiver, balnéaires, thermales).

Quant à la durée, elle correspond généralement à celle d'une saison, tout en prenant en compte l'afflux habituel de touristes, de population.

Il est ainsi acquis qu'une location conclue pour une durée de 6 mois dans une station balnéaire à un caractère saisonnier, tel n'est pas le cas pour celle conclue pour une durée de 10 mois.

2. Les conventions de longue durée

D'autres conventions échappent au statut au statut des baux commerciaux, notamment les baux de longue durée conférant au preneur un droit réel (le bail ordinaire lui, conférant un droit réel).

A. Le bail emphytéotique

Prévu à [l'article L451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime](#), et énoncé à [l'article L145-3 du Code de commerce](#), le bail emphytéotique n'est pas soumis aux règles du statut des baux commerciaux, hormis concernant les règles de révision du loyer.

Ce type de bail qui confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque, peut être conclu pour une durée de 18 à 99 ans.

B. Le crédit-bail immobilier

Tout comme le crédit-bail classique (ou "leasing") le crédit bail immobilier va permettre au preneur de devenir propriétaire d'un bien, ici l'immeuble "loué", en bénéficiant d'une option de droit de propriété.

Considéré non pas comme une location d'immeuble, mais bien comme une opération financière, de crédit, elle échappe au statut des baux commerciaux. Sa durée est calculée selon certaines modalités du financement. Elle sera généralement comprise de 15 à 20 ans.