



# Bail commercial dérogatoire: nouvelle limite de durée et effet du terme à l'égard des parties

publié le **23/03/2015**, vu **87178 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

**La loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a introduit d'importantes modifications quant à la durée et à l'effet du terme du bail commercial dérogatoire.**

Le bail dérogatoire est un bail commercial de courte durée qui a la particularité d'échapper aux dispositions du statut des baux commerciaux classiques, aussi appelés baux 3/6/9.

Ainsi, l'avantage principal de ce bail pour le locataire exploitant un fonds de commerce est de ne pas être contraint de s'engager sur une longue période.

Aussi, ce bail est dit « dérogatoire » en ce que le montant du loyer peut être fixé librement par les parties et n'est pas plafonné, à la différence d'un bail commercial statutaire.

Toutefois, pour bénéficier d'un tel régime, le bail commercial de courte durée est soumis à certaines conditions légales.

Pour mémoire, selon l'article L.145-5 du code de commerce, la signature de ce bail est possible :

- seulement lors de l'entrée du locataire dans les locaux, et non suite à un bail commercial classique;
- s'il est établi par écrit;
- si les parties expriment expressément dans le contrat leur intention de déroger au statut des baux commerciaux.

Aussi et surtout, le bail commercial dérogatoire est soumis à une limite de durée depuis son introduction par le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

A l'origine, l'article L.145-5 du code de commerce prévoyait que le bail commercial dérogatoire ne pouvait excéder la durée de deux ans, et ce sans être contraint à une durée minimum.

Or, précisément à cet égard, **la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « Pinel », entrée en vigueur le 20 juin 2014, a introduit d'importantes modifications.**

En effet, cette loi a modifié les dispositions de l'article L.145-5 du code de commerce précité **quant à la durée (1) et à l'effet du terme du bail dérogatoire à l'égard des parties (2).**

## 1. La nouvelle limite de durée du bail dérogatoire

L'article L.145-5 alinéa 1 du code de commerce dispose désormais que :

*« 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 **trois ans.** »*

Ainsi, le bailleur et le locataire peuvent conclure un bail dérogatoire d'une durée de 3 ans et non plus seulement de 2 ans comme auparavant.

A cet égard, il convient de préciser qu'il s'agit d'une durée maximum de sorte que les parties peuvent toujours s'engager pour une durée moindre.

Aussi, s'il est permis de conclure plusieurs baux dérogatoires de manière successive, leur durée totale ne peut pas dépasser 3 ans.

## 2. L'effet du terme du bail dérogatoire à l'égard des parties

La loi « Pinel » précise l'effet du terme du bail dérogatoire à l'égard des parties par :

- **l'interdiction de conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux (a) ; et**
- **l'introduction d'un délai pour décider des suites de la relation contractuelle au terme du bail (b).**

### a. L'interdiction de conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux

L'article L.145-5 alinéa 1 du code de commerce prévoit aussi que :

*« **A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux** ».*

Dès lors, ce texte interdit expressément aux parties de conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds de commerce dans les mêmes locaux à l'expiration de la durée de trois ans.

Il en résulte que, le bailleur et le locataire peuvent conclure un nouveau bail dérogatoire à l'issue de cette période de trois ans, seulement dans les deux cas suivants :

- pour l'exploitation d'un autre fonds de commerce, dans les mêmes locaux ou ;
- pour l'exploitation du même fonds de commerce, dans d'autres locaux.

## **b. L'introduction d'un délai pour décider des suites de la relation contractuelle au terme du bail**

**Auparavant**, lorsque le locataire restait et était laissé en possession des lieux à l'expiration du bail dérogatoire, le bail dérogatoire se transformait automatiquement en un nouveau bail commercial classique, soit un bail 3/6/9 propre au statut des baux commerciaux.

Il en résultait des conséquences préjudiciables à l'égard des parties qui ne souhaitaient pas être liées par ce nouveau bail.

En effet, le locataire commerçant pouvait par le seul fait de sa présence dans les locaux pris à bail au-delà du terme se trouver engagé pour une longue période, malgré sa volonté, et être ainsi contraint au paiement de nouveaux loyers, au minimum jusqu'à la fin de la première période triennale obligatoire du bail.

A cet égard, la loi « Pinel » a apporté des modifications.

En effet, l'article L.145-5 alinéa 2 dispose désormais que :

**« Si, à l'expiration de cette durée, *et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance 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* ».**

Autrement dit, lorsque le locataire reste et est laissé en possession des lieux à l'expiration de la durée du bail dérogatoire, les parties disposent d'un délai d'un mois à compter de ce terme pour renoncer à la formation d'un contrat de bail commercial statutaire.

Concrètement, le locataire aura un mois pour quitter les lieux afin de mettre un terme définitif à ses relations contractuelles avec le bailleur.

De son côté, le bailleur, propriétaire des locaux, pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception, notifier au locataire sa volonté de le voir quitter les lieux avant la fin du délai d'un mois.

De la même manière, le bailleur peut ne pas avoir à notifier au locataire sa possibilité de rester dans les lieux afin de faire naître un nouveau lien contractuel soumis au statut des baux commerciaux 3/6/9, et ainsi obtenir au moins trois ans de loyer.

Enfin, il convient de préciser que ces nouvelles dispositions légales ne changent rien au fait que les parties ont toujours la possibilité de s'entendre amiablement et de donner congé avant le terme du bail dérogatoire.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

Anthony Bem

Avocat à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

