



LES CONDITIONS ET LES EFFETS DE LA CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE DE COURTE DUREE

publié le 12/01/2011, vu 9716 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le bail commercial classique, aussi appelé bail 3/6/9, respecte un rythme triennal où le locataire ne peut donner congé qu'au bout de 3, 6 ou 9 ans et présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, le droit au versement d'une indemnité d'éviction. Or, il est possible de déroger au statut protecteur des baux commerciaux en ayant recours à la conclusion d'un bail commercial dérogoire au droit commun.

Le bail commercial classique, aussi appelé bail 3/6/9, respecte un rythme triennal où le locataire ne peut donner congé qu'au bout de 3, 6 ou 9 ans et présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, le droit au versement d'une indemnité d'éviction. Or, il est possible de déroger au statut protecteur des baux commerciaux en ayant recours à la conclusion d'un bail commercial dérogoire au droit commun.

1) A titre liminaire, le bail de courte durée et la convention d'occupation précaire sont deux notions juridiques distinctes

La convention d'occupation précaire est une création qui relève de la pratique et non d'un texte de loi.

La convention d'occupation précaire a, en apparence, toutes les caractéristiques essentielles du bail classique en ce qu'elle confère un droit d'occupation moyennant le versement d'un loyer.

Cependant, le caractère précaire de la situation de l'occupant doit être explicité et justifié dans la convention par des motifs sincères et légitimes.

Bien que la convention d'occupation précaire puisse être conclue sans limitation de durée dans le temps, elle doit comprendre un terme qui est en général un événement qui peut intervenir à tout moment et dont la date ne peut être précisée à l'avance.

Dans le cadre de ce type de convention, le locataire ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de sa convention ni d'aucun droit à indemnité en cas d'éviction.

Cependant, la 3e Chambre civile de la Cour de Cassation a jugé, le 19 novembre 2003, N° de pourvoi : 02-15887, concernant trois conventions successives d'occupation, dites d'occupation précaire, que :

" la convention d'occupation précaire 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".

Aux termes de cet arrêt, la cour a qualifié la situation contractuelle de bail commercial et le locataire s'est vu octroyé le bénéfice du statut des baux commerciaux notamment s'agissant du droit au renouvellement.

2) Les conditions de la conclusion d'un bail commercial de courte durée

Le bail commercial de courte durée est celui dont la durée ne peut excéder deux ans, sans minimum de durée, selon l'article L 145-5 du code du commerce.

La signature d'un bail de courte durée n'est possible que :

- lors de l'entrée du locataire dans les locaux, et non suite à un bail commercial classique, conformément à l'article L 145-5 du code du commerce.
- si les parties expriment expressément leur volonté de déroger au statut des baux commerciaux.

3) Les effets juridiques d'un bail dérogatoire

Le bail précaire est adapté aux jeunes entreprises en ce qu'il permet de « tester » sans s'engager.

Pour le propriétaire, le bail précaire n'oblige aucunement au renouvellement du bail au profit du locataire, ni même à lui verser d'indemnités en cas de non-renouvellement.

Si un second bail est signé à l'issue du bail dérogatoire, dans les limites de la durée légale de 24 mois au total, le loyer n'est pas plafonné, contrairement du bail commercial classique.

Pour le locataire, l'avantage principal est l'absence d'engagement de longue durée. En effet, le bail dérogatoire lui permet d'exercer une activité commerciale pendant une courte durée et de cesser à la fin de cette période si l'affaire ne s'avère pas rentable.

Toutefois, le locataire est tenu de respecter la durée du bail initialement prévue, sous peine d'être redevable du paiement des loyers jusqu'au terme convenu.

A l'expiration du délai défini entre le locataire et le bailleur, si le bail de courte durée se poursuit au delà de la limite légale, il se transforme automatiquement en bail commercial classique.

Ainsi, au terme du bail, le locataire peut continuer à occuper les lieux et le bail est alors requalifié en bail 3.6.9.

A défaut d'accord entre les parties, le loyer du nouveau bail commercial doit être basé sur la valeur locative du bien (arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 14 décembre 2005).

Le propriétaire doit donc observer des règles de prudence en adressant un congé au locataire avant la fin de la durée contractuelle et selon les délai et formalités convenues.

En pratique, il est recommandé au bailleur d'envoyer au locataire avant même l'arrivée du délai de préavis un congé pour la date d'expiration du bail.

Enfin, les réparations ou l'exécution de travaux sont en principe à la charge du propriétaire, s'ils relèvent de ceux de l'article 606 du code civil, s'ils n'ont pas été causés par l'usage du locataire et si le bail ne contient pas de clause contraire.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com