



LA DUREE LEGALE MINIMUM DE 9 ANS DU BAIL COMMERCIAL : PRINCIPE, EFFETS ET EXCEPTIONS

publié le 18/11/2010, vu 21692 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le décret de 1953, codifié dans le code de commerce, a institué un régime des baux commerciaux protecteur des locataires. La question de la durée du bail est importante notamment pour l'application ou non de la règle du plafonnement du loyer commercial.

I - Le principe et les effets de la durée statutaire de 9 ans

1.1 - Le principe de la durée statutaire de 9 ans

L'article L. 145-4 du code de commerce impose que le contrat de bail commercial soit conclu pour une durée minimale de neuf ans.

Il s'agit d'un minimum légal laissant aux parties peuvent prévoir une durée supérieure.

Cette règle légale est d'ordre public, ainsi les parties ne peuvent valablement y déroger en prévoyant un délai inférieur dans le contrat de bail commercial.

Autrement dit, si un contrat de bail, soumis expressément au statut des baux commerciaux, a été conclu pour une durée conventionnelle plus courte celle-ci sera corrigée et portée automatiquement au seuil légal de 9 ans.

Cependant, puisqu'il ne s'agit que d'un minimum légal, les parties peuvent conclure un contrat de bail commercial pour une durée supérieure à neuf ans.

La règle des 9 ans a aussi des effets lors du renouvellement du contrat de bail commercial puisque l'article L 145-12 alinéa 1 du Code de commerce prévoit que la durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

La jurisprudence considère sur ce point que quelque soit la durée du bail initial, la durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord exprès des parties sur une durée plus longue.

1.2 - Les effets de la durée statutaire de 9 ans

Le bailleur d'un local commercial est impérativement lié par le seuil légal minimal de 9 ans et ne peut mettre un terme au contrat par anticipation que dans les hypothèses suivantes :

- Une faute du locataire,
- La reconstruction sur l'emplacement du local donné à bail,

- La restauration du local donné à bail,
- La surélévation de l'immeuble (dans cette hypothèse cas il ne peut donner congé qu'à l'expiration d'une période triennale)

Par ailleurs, le locataire dispose légalement d'une faculté de résiliation anticipée dans certains cas :

De manière triennale : après chaque période de 3 ans il peut mettre fin au contrat de bail en donnant congé au bailleur au minimum 6 mois avant.

Les parties peuvent d'ailleurs subordonner l'exercice de cette faculté par le locataire au versement d'une indemnité au profit du bailleur (Cass. civ. 3ème, 21 juin 1995).

De manière exceptionnelle, c'est à dire en cas de départ à la retraite ou quand il devient invalide. Cette résiliation peut intervenir à tout moment mais en respectant un délai de 6 mois pour donner congé.

A défaut de se trouver dans l'une des hypothèses précitées, l'article L145-9 du Code de commerce prévoit que les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Ainsi, à défaut de congé, le bail se poursuit au-delà de sa date d'expiration contractuelle pour une durée de 9 ans.

L'article L145-9 du Code de commerce prévoit que le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit à peine de nullité préciser les motifs pour lesquels il est délivré et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Enfin, il convient de rappeler que les parties peuvent amiablement convenir à tout moment d'une résiliation anticipée du bail conclu et des modalités d'indemnisation éventuelle des préjudices subis ("*L'indemnité d'éviction due par le propriétaire au profit de l'exploitant d'un fonds de commerce*" : <http://legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/indemnite-eviction-propretaire-profit-exploitant-3327.htm>).

II - L'exception à la règle du délai minimum légal de 9 ans

Le législateur a prévu une exception à la règle du délai minimum de 9 ans.

En effet, il est possible de conclure une convention d'occupation précaire (2.1) ou un bail dérogatoire (2.2) afin d'éviter l'application du statut des baux commerciaux.

2.1 - Les conventions d'occupation précaire

La durée des conventions d'occupation précaire dépend de la réalisation de l'évènement qui a justifié la précarité.

Une convention d'occupation précaire peut par exemple concerner un local objet d'une procédure d'expropriation. L'occupation du bien immobilier durera jusqu'à ce que l'expropriation soit devenue

effective.

Ces conventions n'offrent pas la qualité de locataire et ne permettent pas de bénéficier du statut des baux commerciaux.

Ainsi, les conventions d'occupation précaire sont des baux où les parties n'entendent pas se lier par un bail classique, car l'occupation 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, tels que l'attente d'expropriation, l'existence d'un litige, un projet de construction, etc...

Exception à l'exception, si le bail de courte durée est renouvelé ou si le locataire reste dans les lieux au-delà de l'échéance de deux ans, le contrat devient automatiquement un bail commercial bénéficiant du statut protecteur de 1953.

2.2 - Les baux dérogatoires

Ces baux comprennent ceux d'une durée au plus égale à deux ans (2.2.1) et ceux dont la location à un caractère saisonnier (2.2.2).

2.2.1 - Bail d'une durée au plus égale à deux ans

L'article L. 145-5 alinéa 1 du Code de commerce dispose que les parties peuvent déroger aux dispositions des baux commerciaux à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans.

Contrairement au statut des baux commerciaux aucun droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction ne sera dû.

Ce type de bail de courte durée est cependant risqué car à si à l'arrivée de son terme le locataire reste et est laissé en possession des lieux, celui-ci bénéficiera automatiquement d'un nouveau bail conforme au statut des baux commerciaux.

Ainsi, le bailleur devra veiller à effectuer les diligences nécessaires pour que le preneur libère bien les lieux en fin de bail.

2.2.2 – La location à caractère saisonnier

Cette location commerciale peut être consentie lorsque le bien immobilier donné à bail se trouve dans une région où ce mode d'exploitation saisonnière peut être considéré comme normal (ex : stations de ski ou balnéaires) ou lorsque l'activité est par elle-même saisonnière (ex : vente de glaces).

Ces locations à caractère saisonnier sont consenties pour une durée déterminée et inférieure à une année

Comme les autres exceptions au principe du délai minimum légal de 9 ans précitées, si la location à caractère saisonnier est renouvelée ou si le locataire reste dans les lieux au-delà de l'échéance convenue, le contrat devient automatiquement un bail commercial bénéficiant du statut protecteur de 1953.

Je suis à votre disposition pour toute information ou défense de vos intérêts.

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