Image not found or type unknown

# bail dérogatoire et bail commercial

**Jurisprudence** publié le **21/06/2023**, vu **1605 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

**Le bail dérogatoire peut être conclu pour la durée maximale autorisée ou pour une durée inférieure.**

Le bail dérogatoire peut être conclu pour la durée maximale autorisée ou pour une durée inférieure.

En effet, alors qu'il était interdit de renouveler ou de prolonger un bail dérogatoire, sous réserve d'une renonciation du preneur à la propriété commerciale, la loi du 4 août 2008 a autorisé expressément la conclusion de baux successifs, mais à la condition que la durée totale ne dépasse pas la durée de deux ans, désormais trois ans.

En revanche, si à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux.

Avant la loi du 18 juin 2014, la mutation du bail dérogatoire en un bail commercial s'opérait immédiatement dès le premier jour du maintien en possession. Désormais, il faut que le preneur reste en possession pendant au moins un mois après l'échéance du bail dérogatoire.

Dans un récent arrêt *(Cass. 3e civ., 8 juin 2017, n° 16-24.045 : JurisData n° 2017-010723 ; Loyers et copr. 2017, comm. 165)*, la Cour de cassation a décidé que quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux, si le preneur est laissé en possession au-delà de son terme contractuel, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

En effet, l'article L. 145-5, alinéa 2, du Code de commerce dispose désormais que si, à l'expiration du bail dérogatoire, « *et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance* » *(mots ajoutés par L. n° 2014-626, 18 juin 2014)*, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail soumis au statut. Par conséquent, pour que ledit statut soit applicable, il faut que le preneur reste en possession des lieux pendant au moins un mois après la date d'échéance du bail dérogatoire.

L'article L. 145-5, alinéa 2, du Code de commerce n'impose qu'une condition pour bénéficier du statut des baux commerciaux : il faut que le preneur soit laissé en possession et qu'il se perpétue effectivement dans les lieux pendant au moins un mois après la date d'échéance du bail dérogatoire.

Dans ce cas, il se forme un nouveau bail régi par le statut, et ce même si la durée du bail dérogatoire ou celle du maintien dans les lieux est inférieure à la durée maximale autorisée, à savoir 2 ans avant la loi dite Pinel du 18 juin 2014 et 3 ans depuis cette loi.

1°) Aux termes de l'article L. 145-5 du Code de commerce :

*« 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. 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.*

*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.*

*Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.*

*Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.*

*Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

*Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. »*

2°) Ainsi, si à l'expiration des trois ans, le locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, il s'opère un nouveau bail soumis cette fois au statut des baux commerciaux. Il en est de même si le locataire et le bailleur conviennent de renouveler le bail ou d'en conclure un nouveau.

Si, à l'**expiration du bail dérogatoire**, le **locataire** reste et est laissé en possession des locaux, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux (C. com. art. L 145-5).

La loi prévoit que toutes les actions exerces en vertu des dispositions du code  de commerce régissant le statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans.

Ainsi, la Cour de Cassation applique le délai biennal de prescription à l'action en requalification en bail commercial d'un contrat non soumis aux dispositions du bail commercial.

La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire, né du maintien en possession du locataire à l'issue d'un bail dérogatoire, est imprescriptible.

*Cass. 3e civ. 25-5-2023 n° 21-23.007 FS-B, Sté Jungle Park c/ Groupement forestier de X*

Toutefois, dans un arrêt récent, la Cour de Cassation a distingué deux actions lorsqu'un titulaire d'un bail dérogatoire veut revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux.

-**l'action en constatation de la transformation d'un bail dérogatoire en bail statutaire par l'effet du maintien dans les lieux qui est imprescriptible**

- **l'action en requalification en un bail commercial d'un bail dérogatoire**

Le délai de prescription biennale, applicable à l'action en requalification d'un contrat en bail commercial court, en présence d'une succession de conventions distinctes et dérogatoires, à compter de la conclusion de celle dont la requalification est recherchée.

Civ. 3e, 25 mai 2023, FS-B, n° 22-15.946

La Cour de cassation a censuré l'arrêt faisant courir, depuis le début de la relation contractuelle, le délai de prescription « alors que la locataire demandait la requalification du dernier contrat conclu entre les parties, de sorte que le point de départ de la prescription de son action courait à compter du 1er novembre 2014 » (date de prise d'effet de l'ultime convention dérogatoire).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés