Image not found or type unknown

les baux de courte durée et la jurisprudence

publié le **28/09/2016**, vu **3364 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le bail commercial présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, une indemnité d'éviction. De ce fait, pour pallier à cette difficulté, le législateur a mis en place le bail de courte durée, disposé à l'article L 145-5 du Code de commerce.

Les baux de courte durée.

Le bail commercial présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, une indemnité d'éviction.

Cependant, les baux commerciaux ne peuvent être conclus dans un délai inférieur à 9 ans.

Cette exigence législative peut être contraignante pour le locataire qui ne veut pas s'engager tout de suite sur une durée à long terme.

On pense notamment aux entrepreneurs qui débutent leur activité. En effet il peut être risqué de s'engager sur neuf ans sans avoir la certitude de réussir le lancement de son affaire.

De ce fait, pour pallier à cette difficulté, le législateur a mis en place le bail de courte durée, disposé à ***l'article L 145-5 du Code de commerce***.

1. **Les conditions de validité d'un bail de courte durée.**

Il résulte de l'article L 145-5, que les parties qui remplissent les conditions requises pour que leur bail soit soumis au statut des baux commerciaux ont la possibilité de conclure un bail de courte durée dérogeant aux dispositions de ce statut.

- **Durée :**

Elle est égale au plus à 3 ans, pour un seul bail ou pour la durée totale de plusieurs baux se succédant avec le même locataire.

Il n'est possible de signer un bail de courte durée que lors de l'entrée dans les lieux du locataire ou lors du renouvellement d'un bail de courte durée au même locataire, mais jamais à la suite d'un bail commercial de 9 ans.

Si le bail le prévoit, il est possible d'y mettre fin à tout moment à condition de respecter les modalités de résiliation prévues par celui-ci, ou à défaut d'en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai raisonnable conforme à l'usage, qui est en général 3 mois.

- **Volonté des parties non équivoque :**

Si le locataire reste dans les lieux au-delà de ce délai, en cas de silence des 2 parties, le bail est automatiquement requalifié en bail commercial.

La conclusion d'un tel bail suppose une réelle volonté des parties.

Cette volonté peut être seulement tacite et résulter des circonstances de fait, mais elle doit être claire et non équivoque.

Ainsi, il a été jugé dans un ***arrêt récent de la Cour d'appel de Paris, en date du 17 février 2016, n° 15/10553,*** qu'en reconnaissant ne pas avoir droit à la propriété commerciale, un locataire a renoncé de façon claire et non équivoque à bénéficier du statut des baux commerciaux. Il est donc lié au bailleur par un bail de courte durée.

En l'espèce, une société avait demandé au bailleur d'occuper des locaux à titre exceptionnel et temporaire. Les parties avaient alors conclu une convention de bail pour une durée d'un an, avec l'insertion d'une faculté d'y mettre fin à tout moment, en respectant un préavis de 3 moi.

Avant la conclusion de la convention, son dirigeant avait envoyé un courriel au bailleur pour donner son accord à la signature du bail pour un an.
La société locataire avait alors reconnu expressément, à l'expiration de la convention, ne pas avoir droit à la propriété commerciale, au renouvellement ou au paiement d'une indemnité d'éviction.

De ce fait, elle avait une parfaite connaissance des droits auxquels elle renonçait puisque les parties étaient liées par un bail commercial pour les locaux.

Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation de leur volonté, les parties ont intérêt à insérer dans leur bail une clause stipulant expressément qu'elles entendent écarter l'application du statut des baux commerciaux.

A défaut d'accord entre les parties, le loyer du nouveau bail commercial doit être basé sur la valeur locative du bien. Cela a été rappelé par un ***arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 14 décembre 2005, n° de pourvoi : 05-12587***.

En vertu de ***la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 18 juin 2014, s***i le locataire reste dans les locaux au-delà de la date d'expiration du bail, un bail commercial ne s'opère automatiquement qu'après un délai d'un mois à compter de la date d'expiration du bail de courte durée. La condition de silence des parties continue de s'appliquer.

Le propriétaire doit donc observer des règles de prudence en envoyant notamment un congé au locataire avant la fin de ces 24 mois (ou 36 mois) et éventuellement une mise en demeure de quitter les lieux en cas de nécessité.

La conclusion de baux de courte durée successifs est désormais autorisée au bénéfice du même locataire et pour les mêmes locaux, à condition que la durée totale des baux n'excède pas 2/3 ans.

2. **Les intérêts d'un bail de courte durée.**

La conclusion d'un bail de courte durée, à un intérêt tant pour le propriétaire que pour le locataire.

- **Pour le propriétaire :**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce bail ne confère aucun droit au renouvellement au profit du locataire, ni indemnité.

En cas de signature d'un second bail, tout en respectant la limite d'une durée totale de 3 ans, le loyer de ce dernier n'est pas plafonné comme dans le cas du bail commercial.

Cela lui permet de tester son locataire, s'il le souhaite, avant de s'engager pour une durée plus longue.

- **Pour le locataire** :

Il lui permet d'exercer une activité commerciale pendant une courte période, voire de résilier le contrat à tout moment avant sa date d'expiration si une clause contractuelle le lui permet, et de ne pas poursuivre si l'affaire n'est pas rentable.

Si celle-ci l'est, il est en droit de signer un bail commercial de 9 ans par la suite.

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

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés