Image not found or type unknown

Un bail commercial naît du maintien dans les lieux après le terme d'un bail dérogatoire

Fiche pratique publié le **13/07/2017**, vu **867 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le 14 juin 2010, un bail dérogatoire portant sur des locaux commerciaux est consenti pour une durée de quatre mois, soit jusqu'au 13 octobre. A l'expiration de ce bail, le locataire reste dans les lieux pendant un an et demi. Puis il délivre un congé au bailleur et il libère les locaux le 21 mai 2012.

Le bailleur réclame au locataire le paiement des loyers jusqu'au 13 octobre 2013 : le locataire s'étant maintenu dans les locaux après l'expiration du bail dérogatoire, il s'est opéré un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux (C. com. art. L 145-5, al. 2) ; le locataire est donc tenu de payer les loyers jusqu'à l'échéance triennale suivant son congé (cf. art. L 145-4, al. 2).

Le locataire conteste cette demande. Il fait valoir que, dans la mesure où la durée du bail ajoutée à celle où il est demeuré dans les locaux n'excède pas la durée légale maximale d'un bail dérogatoire (alors fixée à deux ans), le bail né du maintien dans les lieux n'est pas soumis au statut des baux commerciaux mais au droit commun du bail (C. civ. art. 1738).

Argument rejeté par la Cour de cassation (Cass. 3e civ. 8-6-2017 n° 16-24.045 FS-PBI). Quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux, si le locataire reste et est laissé en possession au-delà du terme contractuel, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par le statut des baux commerciaux.

Qu'est-ce qu'un bail précaire commercial ou dérogatoire ?

- Réussir la création de sa SARL NOUVEAU
- Rompre un bail commercial NOUVEAU
- Sous-louer un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Réussir à se faire payer

- Installer son entreprise à domicile
- Créer une entreprise à domicile : faut-il l'autorisation du maire ?
- Installer son entreprise dans une coopérative d'activités ou dans une couveuse d'entreprises
- Le CAPE, un contrat pour tester son projet en couveuse d'entreprise
- Installer son entreprise dans un local professionnel
- Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?
- Le statut des baux commerciaux et l'immatriculation au RCS
- Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?

- Qu’est-ce qu’un bail précaire commercial ou dérogatoire ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés