Image not found or type unknown

Bail commercial pour un terrain nu ?

Jurisprudence publié le **16/12/2020**, vu **4207 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Parce qu'il estime que le terrain qu'il loue comporte des constructions, un locataire considère que son bail est soumis au statut protecteur des baux commerciaux…

Un propriétaire consent à un professionnel l'occupation de l'un de ses terrains nus non constructible.

Quelques années plus tard, il décide de mettre un terme à l'occupation de son terrain, et met en place, à la suite du refus de son locataire de quitter les lieux, une procédure d'expulsion à son encontre…

Ce que conteste l'intéressé, et pour cause : il considère que la location du terrain, qui comporte des constructions, relève du statut des baux commerciaux…

Pour mémoire, ce statut est un dispositif protecteur attaché à ce type de bail : il vise principalement à garantir la continuité de l'exploitation de son activité par le locataire, en lui donnant par exemple un droit au renouvellement de son bail, etc.

L'application de ce statut est, en principe, réservée aux baux portant sur un immeuble bâti ou un local destiné à une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale.

Par exception, il peut toutefois s'appliquer aux baux portant sur des terrains nus dès lors que les 3 conditions suivantes sont remplies :

- des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal ont été édifiées sur le terrain, avant ou pendant le bail ;
- ces constructions ont été édifiées avec l'accord exprès du bailleur ;
- un fonds de commerce, industriel ou artisanal est exploité dans l'édifice construit.

Dans cette affaire, le locataire rappelle qu'il se sert, pour les besoins de son activité de garagiste, de 2 containers destinés au stockage des pièces qui sont situés sur le terrain loué. Et parce que ces containers étaient déjà présents dès le début de la location, le bailleur ne peut valablement indiquer qu'il s'était opposé à leur présence…

Dès lors, le locataire considère que son bail relève bien du statut des baux commerciaux, qui impose au bailleur qui souhaite mettre fin à la location de délivrer son congé six mois avant l'échéance du bail par acte d'huissier.

Ce qui n'a pas été fait ici : le congé du bailleur est donc nul, et le contrat de bail a par conséquent été renouvelé tacitement…

Sauf, rétorque le juge, que les containers en question ne constituent pas une « construction », à

défaut d’être suffisamment fixes et solides.

Par conséquent, le contrat de bail ne relève pas du statut protecteur des baux commerciaux, et la procédure d’expulsion engagée par le bailleur est donc parfaitement valable…

Source : weblex.fr

Pour plus d'infos : Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?

Voir aussi notre guide : **Rompre un bail commercial 2020-2021**

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL
- Rompre 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
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL

- Quelles différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?
- Comment fonctionne un bail précaire (bail dérogatoire) ?
- Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?
- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?
- Quelle est la durée d'un bail commercial ?
- Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?
- Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial
- Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?
- Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?
- Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?
- Bail commercial : les pièges à éviter
- Quelles obligations pour le bailleur d'un bail commercial ?
- Quelles obligations pour le locataire d'un bail commercial ?
- Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés