

Bail commercial de courte durée : l'application des règles dérogatoires



© 2022 Les Echos Publishing

Lorsqu'ils concluent un bail portant sur un local à usage commercial pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, bailleur et locataire peuvent convenir que cette location ne sera pas soumise aux règles impératives régissant les baux commerciaux. Ils signent alors ce qu'on appelle un bail dérogatoire ou un bail précaire ou encore un bail de courte durée.

Dans ce cas, le locataire ne bénéficie pas d'un droit au renouvellement du bail (ni, en cas de refus de renouvellement, du paiement d'une indemnité d'éviction) ; mais, en contrepartie, il ne s'engage que pour une courte durée (ce qui lui permet, par exemple, de tester son activité...).

Précision : ce type de convention peut être utilisé pour la location de locaux provisoirement installés, appelés à disparaître ou à changer d'affectation à court ou moyen terme, ou tout simplement lorsque propriétaire et locataire souhaitent, pour diverses raisons, s'engager de façon temporaire.

Des règles dérogatoires applicables pendant 3 ans

Et, selon les juges, lorsqu'un bail dérogatoire est conclu pour une durée d'un an mais précise qu'il est tacitement renouvelable dans la limite de 3 ans, les règles applicables à ce bail sont celles des baux dérogatoires pendant 3 ans. Le congé envoyé par le bailleur au locataire avant l'expiration des 3 ans (en l'occurrence au bout de 2 ans) n'a donc pas à respecter la réglementation des baux commerciaux (obligation d'envoyer un congé par acte d'huissier de justice au moins 6 mois avant l'expiration du bail). Il peut donc valablement être envoyé au locataire quelques jours avant la fin du bail tacitement reconduit (en l'occurrence le 28 juin 2017 pour une fin de bail prévue le 30 juin 2017) dès lors qu'aucun délai de prévenance n'est prévu par le contrat.

Précision : le locataire prétendait qu'après l'expiration de la période d'un an, le bail reconduit était automatiquement devenu soumis à la réglementation des baux commerciaux. À tort donc.

[Cassation civile 3e, 11 mai 2022, n° 21-15389](#)