

Bail commercial : le régime dérogatoire du bail de courte durée



© 2017 Les Echos Publishing

L'intérêt du bail de courte durée

Lorsqu'il est conclu pour une durée de trois ans au plus, un bail peut échapper au statut des baux commerciaux.

Juliana Bazureau

Lorsqu'ils concluent un bail portant sur un immeuble à usage commercial pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, bailleur et locataire peuvent convenir que ce contrat de bail ne sera pas soumis aux règles impératives régissant les baux commerciaux.

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.

La conclusion d'un tel bail permet également au bailleur de « tester » le locataire sans avoir à supporter les inconvénients d'un bail classique (c'est-à-dire le droit au renouvellement

et, en cas de refus de renouvellement, le paiement d'une indemnité d'éviction). Quant au locataire, le bail dérogatoire lui permet d'exercer une activité commerciale en ne s'engageant à l'égard du propriétaire du local que pour une durée réduite. Ce qui sera très appréciable si son activité se révèle déficitaire.

Les règles applicables

Lors de la conclusion d'un bail de courte durée, les parties doivent indiquer, de façon claire et non équivoque, leur volonté de se placer hors du champ d'application du statut des baux commerciaux.

Juliana Bazureau

Obligatoirement conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, le bail précaire échappe – c'est tout l'intérêt de ce contrat – au statut des baux commerciaux. En effet, il est régi par les stipulations prévues par les parties dans le contrat ainsi que, le cas échéant, par les dispositions de droit commun du bail.

Attention, lors de la conclusion du bail, bailleur et locataire doivent indiquer, de façon claire et non équivoque, leur volonté de se placer hors du champ d'application du statut des baux commerciaux. En pratique, il leur est vivement recommandé de prévoir dans le contrat une clause visant expressément l'article L. 145-5 du Code de commerce (relatif au bail de courte durée). À défaut, le contrat risquerait d'être requalifié en bail commercial.

Précision : il est possible de conclure plusieurs baux dérogatoires successifs, pour le même fonds de commerce et pour les mêmes locaux, à condition toutefois que la durée cumulée de ces baux successifs soit inférieure à 3 ans.

L'échéance du bail

À l'expiration de la période de trois ans (ou de la durée moindre convenue), le locataire doit quitter les lieux sans pouvoir revendiquer l'octroi d'une indemnité d'éviction.

Juliana Bazureau

Par définition, le bail de courte durée offre au locataire peu de stabilité sur le fonds loué. En effet, celui-ci ne bénéficie pas du droit au renouvellement et doit, à l'expiration du contrat, quitter les lieux sans pouvoir revendiquer l'octroi d'une quelconque indemnité d'éviction (sauf stipulation contraire). Et si, à l'expiration de la durée de 3 ans, bailleur et locataire décident de renouveler leur convention ou de conclure un nouveau bail portant sur les mêmes locaux, le contrat devient, cette fois, soumis au statut des baux commerciaux.

À noter : le locataire peut toutefois renoncer au bénéfice du statut des baux commerciaux, à condition que cette renonciation intervienne postérieurement au renouvellement ou à la conclusion du nouveau bail. Elle doit, en outre, résulter d'une volonté non équivoque, la conclusion d'un nouveau bail dérogatoire ne suffisant pas à caractériser la renonciation du locataire au bénéfice du statut des baux commerciaux.

De même, le bail deviendra soumis au statut si le locataire demeure dans les lieux au-delà de la durée de 3 ans sans que le bailleur s'y oppose. Même si la loi ne l'exige pas, ce dernier a donc tout intérêt, s'il veut véritablement mettre fin au bail, à délivrer un congé au locataire quelque temps avant l'échéance prévue.

La convention d'occupation précaire

Comme le bail de courte durée, la convention d'occupation précaire confère un droit d'occupation sur un local, mais le terme de celle-ci est un événement dont la date de survenance est indéterminée.

Juliana Bazureau

Conclure une convention d'occupation précaire est également un moyen d'échapper au statut des baux commerciaux. N'étant soumise à aucune disposition légale spécifique, la convention d'occupation précaire est régie par les règles fixées par les parties et confère généralement peu de droits au locataire. Ainsi, à la différence du bail de courte durée, conclu pour une durée précisément définie, le terme d'une convention d'occupation précaire est un événement dont la date de survenance est indéterminée (par exemple, l'attente d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de la réalisation de travaux de démolition). Autrement dit, le locataire ne sait pas ici quand son bail prendra fin.

À l'instar du bail de courte durée, le locataire titulaire d'une convention d'occupation précaire ne bénéficie pas du droit au renouvellement de son bail ni du droit de percevoir une indemnité en cas de refus de renouvellement.

Mais attention, pour être valable, la précarité de la convention doit être justifiée par des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties. En l'absence d'un tel motif, la convention d'occupation précaire risque d'être requalifiée par les tribunaux en bail commercial.