

# Bail de courte durée frauduleux : dans quel délai agir ?



© 2024 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail portant sur un local à usage commercial est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, bailleur et locataire peuvent convenir qu'il ne sera pas soumis à la réglementation des baux commerciaux. On parle alors de bail de courte durée ou de bail dérogatoire. Le locataire ne bénéficie donc pas du droit au renouvellement du bail et n'a donc pas droit à une indemnité d'éviction en cas de refus du bailleur de renouveler ce bail.

**Précision** : il est possible de conclure plusieurs baux dérogatoires successifs pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux, mais à condition que la durée cumulée de ces baux n'excède pas 3 ans. Au bout de 3 ans, il n'est donc plus permis de conclure un nouveau bail dérogatoire pour le même fonds dans les mêmes locaux. Si le locataire se maintient dans les lieux, un nouveau bail prend naissance qui est, cette fois, soumis au statut des baux commerciaux.

Dès lors, on comprend tout l'intérêt pour un bailleur d'essayer de conclure des baux dérogatoires successifs au-delà de la durée de 3 ans en utilisant certains subterfuges pour masquer la réalité (faire croire que le locataire n'est pas le même).

# La fraude suspend le délai de prescription

À ce titre, dans une affaire récente, trois baux dérogatoires successifs avaient été conclus pour une durée totale de 7 ans avec le même locataire, mais portant des noms de société différents. 5 ans après la signature du dernier bail, ce dernier avait agi en justice pour faire requalifier ces baux en bail commercial soumis au statut. La question s'est alors posée de savoir si cette action était prescrite car le délai de prescription est de 2 ans. La Cour de cassation a répondu à cette question en affirmant que la fraude dont le bailleur s'était rendu coupable en maquillant le nom du locataire avait suspendu le délai de prescription. Le locataire pouvait donc bel et bien agir.

[Cassation civile 3e, 30 mai 2024, n° 23-10184](#)

© 2024 Les Echos Publishing