

Maintien du locataire dans les lieux à l'expiration d'un bail commercial de courte durée



© 2023 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.

Sachant que si, à l'expiration de cette durée, le locataire se maintient dans les locaux sans que le bailleur s'y oppose, le bail se transforme automatiquement, au bout d'un mois, en un bail commercial soumis au statut des baux commerciaux. Sauf si le locataire renonce à l'application de ce statut, ce qui est possible.

Précision : la renonciation à l'application du statut des baux commerciaux n'est plus possible au-delà d'une durée cumulée de 3 ans des baux successifs. En effet, au-delà de 3 ans, il n'est plus possible de conclure un nouveau bail dérogeant au statut pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Mais attention, la renonciation du locataire au statut des baux commerciaux doit être sans équivoque. Tel n'est pas le

cas, selon les juges, d'un locataire qui s'était maintenu dans les lieux après l'expiration d'un bail dérogatoire conclu pour 6 mois sans payer de loyer et qui avait signé un protocole d'accord dans lequel il admettait devoir une certaine somme d'argent au titre d'indemnités d'occupation. En effet, pour les juges, ces éléments n'étaient pas suffisants pour caractériser une renonciation non équivoque de ce locataire au statut des baux commerciaux.

[Cassation civile 3e, 15 février 2023, n° 21-12698](#)

© 2023 Les Echos Publishing