

Quand demander l'application du statut des baux commerciaux après la fin d'un bail dérogatoire ?



© 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.

À ce titre, les juges viennent de préciser que l'action pour revendiquer l'application du statut des baux commerciaux après que le locataire s'est maintenu dans les lieux à l'expiration d'un bail dérogatoire n'est soumise à aucune prescription. Ainsi, une telle action peut valablement être engagée par le locataire plus de 10 ans après la fin du bail dérogatoire, comme ce fut le cas dans cette affaire.

Pas de délai pour agir

En 2004, un propriétaire avait consenti un bail commercial de courte durée à une société. Le 30 septembre 2006, à l'expiration de ce bail, la société était restée dans les locaux, et ce sans que le propriétaire le conteste puisqu'il avait continué à percevoir les loyers jusqu'en 2016 et facturé des indemnités d'occupation ensuite. En 2017, la société locataire avait agi en justice pour se faire reconnaître comme titulaire d'un bail soumis au statut des baux commerciaux. Le propriétaire avait alors fait valoir que cette action aurait dû être intentée dans un délai de 5 ans après l'expiration du bail dérogatoire (donc le 30 septembre 2011 au plus tard) et qu'elle était donc prescrite. Mais la Cour de cassation, jusque devant laquelle le litige avait été porté, a affirmé, au contraire, qu'une telle action n'est pas soumise à un quelconque délai de prescription.

[Cassation civile 3e, 25 mai 2023, n° 21-23007](#)

© 2023 Les Echos Publishing