

Du bon usage des baux "précaires"



Pour éviter la propriété commerciale, il est souvent recouru aux baux dérogatoires de courte durée, souvent appelés – à tort – baux « précaires ». Cette pratique est cependant d'un usage délicat. Prévus à l'article L. 145-5 du Code de commerce, cette variété de contrat de location n'est pas soumise au statut des baux commerciaux et permet ainsi d'écarter l'application de certaines règles organisant la protection du locataire (plafonnement du loyer, droit au renouvellement, faculté de déspecialisation...).

Bien qu'étant conçu à l'origine comme un bail "à l'essai", devant permettre au preneur de vérifier la commercialité du local et au bailleur le sérieux de son locataire, il est souvent utilisé comme un moyen de contourner les règles des baux commerciaux. Il n'est pas rare ainsi de voir certains emplacements changer régulièrement d'exploitant.

Pour autant, il convient de manier ces contrats avec précaution car, aux termes de l'article L.145-5 précité, si le locataire est laissé en possession à l'expiration de la durée convenue,



Julien Le Boul'h
Avocat associé
www.agika.fr



« et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance » il s'opère un nouveau bail d'une durée minimum de neuf ans qui sera alors automatiquement régi par le statut des baux commerciaux.

La loi "Pinel" du 18 juin 2014 a porté à trois années la durée maximum durant laquelle les parties peuvent convenir de déroger au dit statut en concluant un ou plusieurs baux successifs de courte durée.

Il ne faut pas croire cependant qu'en concluant un bail d'une durée inférieure au maximum prévu par la loi les parties écartent tout risque de voir se former entre elles un bail commercial.

C'est ce qu'a récemment rappelé la Cour de

cassation dans un arrêt du 3 juin 2017 (Cass. 3^e civ. 08/07/2017, n°16-24.045). En l'occurrence, les parties s'étaient entendues pour conclure un bail dérogatoire d'une durée de 4 mois. À l'échéance, le preneur est resté en possession, nonobstant le congé du propriétaire, sans qu'un nouveau bail (dérogatoire) n'ait été prévu.

Ce faisant, pour la Haute juridiction, il s'est formé un nouveau bail soumis au statut, dès lors que le locataire s'est maintenu dans les lieux après le terme de la durée convenue et quand bien même la location n'avait pas atteint le plafond maximum légal.

Cette décision est sévère, mais conforme au texte. Les parties seront ainsi avisées, lorsqu'elles souhaitent déroger au statut des baux commerciaux, d'organiser à l'avance, dans le contrat, les modalités éventuelles de reconduction du bail dérogatoire et/ou les conditions qui seront applicables en cas de formation d'un bail statutaire (fixation du nouveau loyer et/ou versement d'un pas de porte...).

La rédaction du bail revêt, en effet, une importance toute particulière.