

Avantages et inconvénients du bail précaire

Description

Qu'est ce que le bail précaire?

Le bail dérogatoire, communément appelé bail précaire, est un contrat de location portant sur des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commercial ou artisanal pour une durée maximale de 3 ans.

Le régime de ce contrat est défini à l'article [L 145-5](#) du code de commerce.

Avant de se pencher sur les caractéristiques de ce bail commercial atypique, il est important de le distinguer d'une notion voisine à savoir: **la convention d'occupation précaire**. Cette dernière désigne en effet, un accord (et non un contrat) d'occupation des lieux autorisé en raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est stipulé par des éléments autres que la seule volonté des parties.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail précaire à télécharger](#)

Bon à savoir: en dépit de leur courte durée, [les baux saisonniers](#) ne rentrent pas dans la catégorie des baux dérogatoires.

Les caractéristiques du bail précaire

Le bail précaire déroge aux règles applicables au bail 3/6/9. Ainsi, les éléments suivants le caractérisent:

- **La durée:** la durée maximale de ce contrat est de 3 ans. Les parties peuvent conclure plusieurs baux précaires successivement, pour le même local et pour l'exploitation du même fonds à la condition que la durée totale de ces baux n'excède pas 3 ans.

Bon à savoir: Avant [la loi Pinel de 2014](#), la durée des baux dérogatoires était fixée à un maximum de 24 mois.

- **La résiliation:** les parties ne peuvent mettre fin de façon anticipée à leur contrat. Autrement dit, elles sont tenues par leur engagement jusqu'au terme de celui-ci. Ainsi, le locataire sera tenu de continuer de verser les loyers même si il quitte les lieux avant le terme.
- **La transformation du contrat:** une requalification automatique du bail dérogatoire en bail commercial classique est opérée lorsque la durée de ce contrat dépasse 3 ans, ou lorsque le preneur reste dans les lieux en accord avec le bailleur au terme du contrat. La loi Pinel de 2014 apporte une précision sur ce dernier élément. En effet, elle prévoit que **si un mois après l'expiration du terme, aucune des parties n'a exprimé sa volonté de mettre fin à la relation contractuelle, le bail précaire est requalifié en bail commercial classique.**

Comment conclure un bail précaire?

Des conditions doivent être réunies afin de constituer un contrat de bail précaire valide:

- **Le contrat est conclu au moment de l'entrée en lieux du locataire;** autrement dit, il ne peut y avoir de contrat précaire à la suite d'un [bail 3/6/9](#).
- **Le contrat doit être écrit:** si aucun formalisme n'est prescrit par le législateur en matière de bail dérogatoire, il est toutefois nécessaire de rappeler que les parties doivent constituer un écrit. [La rédaction de cet écrit](#) servira de preuve à leur relation contractuelle.
- **Le contrat doit exprimer très clairement la volonté des parties à déroger au bail commercial classique.** Il faut donc une mention précise et claire dans le contrat qui témoigne de cette volonté.

Zoom : Si aucun formalisme n'est requis, il est toutefois conseillé de recourir à un modèle. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail précaire](#). Celui-ci contient les mentions obligatoires requises et est facilement adaptable à votre situation, grâce à un questionnaire personnalisé.

A titre d'exemple, une clause précisera que le contrat est régi par l'article L.145-5 du code de commerce.

- **Un état des lieux des locaux doit être établi à l'entrée et à la sortie du preneur.**

L'état des lieux est établi par écrit, contradictoirement, soit par les parties elles-mêmes, soit par un mandataire désigné par elles, ou encore par un huissier dont les frais seront partagés de moitié entre les parties.

- **Une absence de la propriété commerciale;** le preneur dans un bail précaire ne dispose pas de la propriété commerciale. Ainsi, il ne peut pas le céder. A contrario, il peut sous louer le local pour la durée du contrat restante.

Voici une vidéo pour mieux comprendre ce qu'est le bail précaire :

Avantages et inconvénients

Le bail précaire

Avantages	Inconvénients
<p>Pour le bailleur</p> <ul style="list-style-type: none">• Pas d'indemnité d'éviction au locataire• Bail de courte durée, pratique avant de s'engager pour une plus longue période <p>Pour le locataire</p> <ul style="list-style-type: none">• Pratique pour des sociétés qui évoluent très rapidement• Loyer traditionnellement plus bas que les baux conventionnels• Implique peu d'engagement• Garantie plus légère	<p>Pour le bailleur</p> <ul style="list-style-type: none">• Peu de locataires acceptent ce type de bail• Pas de franchise possible dans ce type de bail <p>Pour le locataire</p> <ul style="list-style-type: none">• Pas d'indemnité d'éviction• Aucune garantie de renouvellement• Loyer pouvant être augmenté à l'issu du bail

LegalPlace.

Les avantages du bail précaire

Pour le locataire

Pour le bailleur

Adaptabilité du bail aux besoins évolutifs d'une entreprise en développement : lorsque le locataire se trouve dans l'incapacité d'anticiper les besoins et les effectifs de son entreprise au moyen terme, il est préférable de conclure un bail court plutôt que de s'engager sur 9 ans au risque que les locaux deviennent insuffisants au fil du temps.

Opportunité de tester la zone de chalandise : la courte durée du bail précaire peut permettre au locataire d'évaluer l'attractivité de son activité pour les clients qu'il vise. Il aura la possibilité de quitter l'emplacement si le secteur géographique ne répond pas à ses attentes.

Loyer et dépôt de garantie moins élevés : le loyer et le dépôt de garantie requis dans le cadre d'un bail précaire sont bien fréquemment moins élevés que ceux applicables lors de la conclusion d'un bail commercial classique. La question de la réévaluation périodique du loyer ne se pose également pas étant donné que la durée du bail est limitée à 3 ans

Analyse de la situation du locataire préalablement à la signature d'un bail commercial : il peut être risqué pour le bailleur de s'engager sur une durée de 9 ans avec un locataire dont il ignore tout, d'autant plus que le régime du bail commercial attribue la propriété commerciale au locataire. Le bail précaire permet au bailleur d'étudier la situation du locataire afin de vérifier s'il peut réellement faire confiance pour signer avec lui un bail commercial.

Absence d'obligation de verser une indemnité d'éviction au locataire à l'échéance du bail : étant donné que le bail précaire ne crée pas de propriété commerciale au bénéfice du propriétaire, il n'est pas requis du bailleur qu'il lui verse une indemnité d'éviction en cas de notification de congé à l'échéance du bail.

Augmentation possible de la rentabilité du bail en cas de transformation : si la situation économique du locataire est favorable et qu'il souhaite conclure un bail commercial, le bailleur se trouve en position de force étant donné que le locataire risque de perdre sa clientèle en cas de refus. Il peut donc librement négocier le prix du loyer.

Les inconvénients du bail précaire

Pour le locataire

Absence d'indemnisation en cas de congé : lorsque le bail précaire n'est ni renouvelé, ni transformé en bail commercial, le locataire ne peut prétendre à aucune indemnité d'éviction lorsqu'il est sommé de quitter les lieux.

Bon à savoir : Vous pouvez télécharger un [modèle de bail précaire gratuit](#), prêt à

Pour le bailleur

Absence de stabilité dans les loyers : le bail précaire peut être inquiétant pour le bailleur d'anticiper l'ensemble des formalités de renouvellement du bail et de transformation en bail commercial à l'approche des différentes échéances.

imprimer !