

Quel type de bail faut-il signer pour exercer une activité commerciale saisonnière ?

Description

Les **commerçants qui souhaitent exercer une activité saisonnière** et louer un local à cet effet ont la possibilité de s'engager pour une durée moins longue et moins contraignante que le bail commercial classique qui ne peut être inférieur à 9 ans. Il est alors **nécessaire de conclure un bail commercial saisonnier** qui permet au commerçant d'exploiter un fonds de commerce pour une durée limitée à 6 mois.

Le **bail commercial saisonnier est soumis à un formalisme beaucoup moins lourd que le bail commercial classique**, laissant donc une grande liberté au bailleur et au locataire pour négocier les termes du contrat. Il est néanmoins nécessaire de respecter la durée maximum de 6 mois au risque de voir le bail requalifié en bail commercial classique, ce qui emporte de sérieuses conséquences pour le locataire.

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 au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Activité commerciale à caractère saisonnier : le bail commercial saisonnier existe-t-il ?

Certaines activités commerciales ne sont exercées que lors d'une saison, c'est-à-dire entre trois et six mois. Il s'agit généralement des saisons touristiques comme par exemple, les restaurants situés sur le bord de plage ou les boutiques dans des stations de sports d'hiver.

Ainsi, la conclusion d'un [bail commercial pour un restaurant](#), à titre d'exemple, peut s'avérer contraignante pour ces professionnels. En effet, pour rappel, le bail commercial est très encadré d'un point de vue juridique. Sa réglementation est fixée par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#). Conformément aux lettres de ces articles, [la durée minimale d'un bail commercial](#) est de neuf ans. Le locataire dispose d'une [faculté triennale de résiliation](#) en vertu de laquelle il pourra, à l'expiration d'une période minimale de trois ans, délivrer son congé au bailleur.

Par ailleurs, lors de cette même période, le bailleur peut réviser de plein droit le loyer selon [l'indice de référence](#) choisi par les parties. Selon l'activité du locataire, il peut s'agir de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou de [l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires \(ILAT\)](#), qui viennent remplacer, depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, [l'Indice du Coût de la Construction \(ICC\)](#).

C'est pourquoi, des dérogations sont accordées aux locataires souhaitant exercer une activité commerciale à caractère saisonnier. On parle alors de bail commercial saisonnier.

Attention ! Le bail commercial saisonnier ne peut s'appliquer que durant une saison, généralement touristique. Cela signifie que la durée du bail commercial saisonnier ne peut être que de trois ou six mois, selon la saison et la situation du local. En cas de litige, les juges rechercheront l'intention commune des parties.

La réglementation du bail commercial saisonnier

Comme vu précédemment, il est possible de conclure un bail commercial saisonnier si le local a pour visée d'être utilisé pour des activités à caractère saisonnier (restaurant en bord de plage par exemple). Toutefois, ce type de bail est soumis à une réglementation spécifique.

Bon à savoir : La conclusion d'un bail commercial saisonnier n'est soumise à aucun formalisme particulier. Cela signifie que le bail peut être [verbal](#). Toutefois, il est recommandé de conclure un contrat écrit afin de pouvoir rapporter une preuve juridique de l'existence de l'accord et de ses modalités en cas de conflit.

En particulier, la durée du bail commercial saisonnier doit durer le temps d'une saison touristique. Une jurisprudence constante pose le principe selon lequel cette durée peut varier de trois à six mois, selon la saison et le lieu de situation des locaux. Ainsi, le contrat de bail commercial saisonnier doit comporter une durée déterminée. Le contrat

prend alors fin à la date précisée dans ses dispositions sans qu'il ne soit nécessaire pour les parties de délivrer un congé ou de respecter un quelconque délai de préavis.

Bon à savoir : Il est possible de conclure deux baux commerciaux saisonniers dans la même année et pour le même locataire si et seulement si les locaux sont utilisés à deux périodes de l'année (en été et en hiver par exemple). Cela permet au locataire de ne pas payer de loyer pendant la période creuse.

Par ailleurs, en plus de l'échéance du bail commercial saisonnier, le contrat doit préciser :

- Le montant du loyer et des charges locatives ainsi que le mode de paiement choisi par les parties (chèque, espèces ou virement bancaire) : à noter que dans le cadre d'un bail commercial saisonnier, le bailleur peut demander le paiement de l'intégralité des loyers en une seule fois lors de la date de prise d'effet du bail ;
- Les conditions de résiliation anticipée : contrairement à la [résiliation anticipée d'un bail professionnel](#), en général, le bail commercial saisonnier a une durée ferme. Cela signifie qu'en principe, le bail ne peut pas être résilié avant son terme. Toutefois, les parties peuvent convenir, d'un commun accord, des modalités de résiliation anticipée (délivrance du congé, période pendant laquelle la résiliation peut intervenir suite à une [lettre de résiliation avec un mois de préavis](#), délai de préavis à respecter, etc.) ;
- Les modalités de renouvellement du bail commercial saisonnier : le principal avantage de ce type de bail est que celui-ci peut être renouvelé pour la même durée. Il n'existe aucune limitation de renouvellement. Cela assure donc au locataire une certaine sécurité car il pourra retrouver chaque année, à la même saison, le local lui servant à exercer son activité commerciale saisonnière ;

Attention ! À la différence d'un bail commercial classique, le locataire ne bénéficie pas de la [propriété commerciale](#). À ce titre, le locataire titulaire d'un bail commercial dérogatoire n'a donc pas droit au renouvellement automatique du bail. Ainsi, en cas de refus du bailleur, il n'aura droit au versement d'aucune [indemnité d'éviction](#).

- [L'état des lieux d'entrée et de sortie](#) des locaux est un document à annexer au contrat de bail commercial saisonnier. Cette formalité n'est pas exigée par la loi mais elle est toutefois fortement recommandée ;
- [Les diagnostics techniques du local](#) (diagnostic performance énergétique (DPE), état des risques naturels et technologiques, etc.) sont également une des annexes du [diagnostic obligatoire du bail commercial](#) saisonnier. Il s'agit d'une obligation qui incombe au bailleur. Le cas échéant, en cas de contrat de [bail sans diagnostics techniques](#)

, le bailleur pourra être sanctionné.

Zoom : Afin d'oublier aucune mention au sein de votre contrat, il est recommandé de recourir à un modèle. C'est pourquoi, Legalplace vous propose un [modèle de bail commercial](#), à personnaliser selon votre situation grâce à un questionnaire en ligne.

Les avantages du bail commercial saisonnier

Le bail commercial saisonnier présente des avantages considérables pour les commerçants exerçant une activité dans une grande ville et pendant une saison touristique. En effet, la réglementation du bail commercial saisonnier permet au locataire de négocier la plupart des termes du contrat avec le bailleur tout en évitant de payer le loyer et les charges locatives pendant les périodes creuses où il n'exerce aucune activité commerciale.

Attention ! La négociation des termes du bail commercial saisonnier est toutefois un aspect à modérer. En effet, la plupart du temps, le locataire est en position de faiblesse par rapport au bailleur, ce qui peut créer un déséquilibre significatif dans les rapports locatifs.

Existe-t-il un risque de requalification du bail commercial saisonnier ?

Le bail commercial saisonnier laisse une grande place à la liberté contractuelle. Cela signifie que ce sont les parties (le bailleur et le locataire) qui déterminent la majorité des termes de leur accord. Néanmoins, la durée du bail commercial saisonnier est fixée par la loi et ne peut, à cet effet, excéder six mois.

Ainsi, si le locataire continue d'exploiter un fonds commercial, artisanal ou industriel après la fin du bail commercial saisonnier, alors le bail pourra être re-qualifié de plein droit en bail commercial classique par les tribunaux. Le locataire sera alors tenu au paiement du loyer et des charges locatives tout au long de l'année. Il sera également engagé pour une durée minimale de neuf ans.

Bail commercial saisonnier et location intermittente, quelles différences ?

Par abus de langage, il est courant de confondre bail commercial saisonnier et location intermittente. Toutefois, d'un point de vue légal, ces deux notions présentent des différences notables.

À la différence du bail commercial saisonnier, la location intermittente est une convention en vertu de laquelle un bailleur met à disposition d'un locataire un local toute l'année mais seulement pendant quelques jours de la semaine. Ce type de contrat s'adapte parfaitement aux commerçants sur les marchés par exemple. Dans ce cas, les parties doivent conclure un bail commercial classique avec les conditions que nous avons évoqué ci-dessus.