

Modèle de bail précaire gratuit à imprimer

Description

[Le bail précaire \(ou dérogatoire\)](#) est, par définition, un contrat qui permet de déroger au régime des baux commerciaux, régi par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#). Le bail dérogatoire est utilisé pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal.

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](#)

Régime juridique du bail précaire (dérogatoire)

Le bail dérogatoire, improprement appelé bail précaire, est une [convention d'occupation précaire](#) en vertu de laquelle un propriétaire met à disposition d'un ou plusieurs locataires un local destiné à l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal.

Comme son nom l'indique, le bail dérogatoire a pour visée de contourner le régime du bail commercial. En particulier, conclure un bail dérogatoire permet d'exploiter un fonds de commerce pour une durée plus courte que la [durée légale d'un bail commercial](#), qui est de neuf ans.

Cette disposition est consacrée par [l'article L145-5 du Code de commerce](#).

En effet, il convient de rappeler que [la durée maximale d'un bail précaire](#) est de 36 mois, [renouvellements du bail précaire](#) compris. Cette durée est incompressible.

Attention ! Si les parties dérogent aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, alors le bail pourra être re-qualifié en bail commercial par les juges du fond.

Toutefois, comme le [bail précaire](#) déroge au régime des baux commerciaux, ce type de contrats souffre également d'inconvénients majeurs. En particulier, les locataires des baux dérogatoires ne bénéficient pas de la [propriété commerciale](#). Pour rappel, la propriété commerciale est un droit accordé aux locataires titulaires d'un bail

commercial leur octroyant le droit au renouvellement du bail à son terme. Le bailleur peut bien évidemment refuser l'offre de renouvellement. Mais dans ce cas, il sera tenu au paiement d'une [indemnité d'éviction](#). En revanche, dans le cas d'un [bail précaire, meublé](#) ou non, le refus d'un renouvellement de bail n'ouvre aucun droit aux locataires.

Attention ! Le bail précaire permet uniquement de contourner le régime des baux commerciaux. Le bail dérogatoire ne peut en aucun cas être utilisé pour un usage d'habitation ou en remplacement d'un [bail professionnel](#) (destiné aux professions libérales réglementées et non réglementées).

Dans le cadre d'un bail précaire, le montant du loyer est librement défini entre les parties. À ce titre, il n'obéit pas aux règles d'encadrement des [loyers des baux commerciaux](#). Les modalités de révision sont effectivement librement négociées entre les cocontractants. Toutefois, les [ilc / indice des loyers commerciaux](#) pour indexer le loyer du bail commercial pourront être repris dans le cadre d'un bail dérogatoire. Pour rappel, depuis l'entrée en vigueur de la [loi Pinel](#), il s'agit de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) et de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), venus remplacer [l'Indice du Coût de la Construction \(ICC\)](#).

Zoom : Vous souhaitez rédiger un bail précaire ? LegalPlace a accompagné plusieurs milliers de bailleurs et locataires à [rédiger leur bail précaire](#). Après avoir rempli un formulaire personnalisé, un contrat rédigé par nos équipes sera généré sur mesure. Vous n'avez plus qu'à le télécharger, l'imprimer et le signer !

Les clauses spécifiques du bail précaire (ou dérogatoire)

Le contrat de bail précaire doit contenir des clauses spécifiques telles que :

- La durée du contrat, soit 36 mois incompressibles, renouvellements éventuels compris ;
- La fixation du loyer initial et les éventuelles modalités de révision ;
- Les modalités de [résiliation du bail précaire](#) : en principe, il est d'usage de fixer un préavis raisonnable pour donner congé. Le congé pourra être délivré à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, par signification par acte d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé ou émargement ;
- Le versement éventuel d'un dépôt de garantie et le cas échéant, son montant ;

Attention ! Le dépôt de garantie est une somme versée par le locataire à son entrée

dans les locaux. Il ne doit pas être confondu avec [la caution](#), qui est une personne se portant garante pour le locataire.

- Les conditions de sous-location et de cession du bail précaire : en effet, le locataire peut souhaiter procéder à une sous-location ou à une cession de son droit au bail en cours de contrat comme dans le [bail commercial](#). Toutefois, le contrat de bail précaire doit encadrer les conditions de ces pratiques. En particulier, le propriétaire doit donner son accord ;
- Le propriétaire doit remettre, comme dans tous les contrats de baux, un dossier de diagnostics techniques (DDT) sous peine de [sanctions](#).

Bon à savoir : Le dossier de diagnostics techniques contient des informations essentielles sur l'état du logement (amiante, [risque d'exposition au radon](#), etc.).

[Un état des lieux d'entrée et de sortie](#) est également fortement recommandé. En effet, sans état des lieux d'entrée, le local sera présumé être en bon état. Par ailleurs, un état des lieux de sortie est conseillé pour le propriétaire. Le cas échéant, ce dernier ne pourra pas déduire du dépôt de garantie les dépenses nécessaires à la réparation des dégradations éventuelles commises par le locataire.

Dans les dispositions du bail précaire, peut être également insérée une [clause résolutoire](#). En vertu de cette clause, si le locataire manque à une de ses obligations substantielles (le paiement du loyer et des charges locatives ou en cas de [troubles de voisinage anormaux](#) par exemple), le bailleur pourra résilier le bail unilatéralement et de plein droit. Il suffira de faire constater l'effectivité de la clause résolutoire par les tribunaux afin que celle-ci produise des effets juridiques.

Bail dérogatoire et convention d'occupation précaire : les différences

Comme vu précédemment, par abus de langage, on appelle souvent le bail dérogatoire, le bail précaire. Toutefois, il convient de distinguer le bail dérogatoire de la [convention d'occupation précaire](#).

En effet, la convention d'occupation précaire est un contrat en vertu duquel le bailleur octroie à un ou plusieurs occupants un droit de jouissance précaire en contrepartie d'une compensation financière symbolique. Contrairement au bail dérogatoire, la convention d'occupation précaire peut être utilisée à usage d'habitation ou à usage professionnel. Deux critères suffisent pour éviter un risque de requalification en bail

classique par les juges du fond :

- L'objectivité de la précarité, qui doit résulter de facteurs indépendants de la volonté des parties (immeuble voué être démoli par exemple) ;
- La redevance modique, dont le montant doit être nettement inférieur à la valeur locative du bien immobilier.

Par ailleurs, la durée de la convention d'occupation précaire est fréquemment indéterminée même si elle reste plutôt brève. En ce sens, elle se distingue aussi du bail dérogatoire, qui lui a une durée maximale de 36 mois, sans possibilité de prorogation.