

La résiliation du bail précaire

Description

Le [bail précaire](#) (dont la dénomination juridique correcte est [bail courte durée](#) ou de bail dérogatoire) est un contrat de location portant sur une activité commerciale qui permet de déroger au régime légal du [bail commercial](#).

Modèle de bail précaire personnalisable

L'une des particularités du bail précaire est qu'à son terme, le locataire ne bénéficie pas d'un [droit au renouvellement du bail](#) comme il existe pour les baux commerciaux ni d'une [indemnité d'éviction](#) si le bailleur ne veut pas le reconduire.

Ainsi, le locataire n'a d'autre choix que de quitter les lieux à la fin du bail. S'il ne quitte pas les lieux, le bailleur dispose d'un délai d'un mois pour manifester le fait qu'il s'oppose au maintien du locataire dans les lieux. Il est également possible d'insérer une [clause de résiliation anticipée](#) dans le [contrat de bail précaire](#).

Attention, si le bailleur ne réagit pas ainsi dans les délais, le locataire, resté dans les lieux à la fin du bail précaire, **bénéficiera automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux**. Le silence du bailleur peut donc s'avérer très lourd de conséquences.

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 !

Le renouvellement du bail précaire

Il pourra être décidé par le propriétaire et le locataire d'un commun accord de [renouveler le bail précaire](#). Attention cependant, la durée cumulée de plusieurs baux successifs de courte durée conclus avec le même locataire et dans les mêmes locaux **ne doit pas excéder 3 ans** (ou 2 ans pour les baux précaires conclus ou renouvelés avant le 1er septembre 2014), **sans quoi le bail pourra être requalifié en bail commercial** ([Article L145-5 du code de commerce](#)).

A noter que ni le bailleur ni le locataire ne peuvent donner de congé anticipé. Ainsi, si

le locataire quitte les lieux avant le terme du bail précaire, il devra quand même payer le loyer restant du jusqu'au terme.

Il est important de noter que le locataire d'un bail précaire, alors même qu'il exploitera son fonds de commerce ou son fonds artisanal dans les locaux loués, **ne bénéficiera pas du régime très protecteur des baux commerciaux**, notamment en ce qui concerne la longue durée, le droit au renouvellement ou le droit à une indemnité d'éviction en cas de congé, qui sera calculée en tenant compte de l'évolution du fonds de commerce. Pour cette raison, il sera parfois plus intéressant pour le locataire dans un bail précaire de demander la **requalification du bail en bail commercial** plutôt que son renouvellement.

Requalification du bail précaire en bail commercial

La faculté de renouveler un bail de courte durée est encadrée par la loi :

- d'une part, le renouvellement doit porter sur les **mêmes locaux**, et bénéficier au **même locataire** ;
- d'autre part, la durée totale des baux successifs ne doit **pas être supérieure à 2 ans** (3 ans, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2014).

Ainsi, la durée du bail initial ajoutée à celle du bail renouvelé **ne doit pas dépasser 24 mois** (3 ans, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2014). Dans le cas contraire, le bail pourrait être requalifié en bail commercial, à la demande du bailleur ou du locataire.

Attention cependant : la jurisprudence considère que **le bailleur qui utilise frauduleusement le régime des baux dérogatoires pour échapper au statut légal ne peut pas demander la requalification en bail commercial**.

Concernant les baux conclus **après le 1er septembre 2014**, à l'expiration des 3 années, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si le bail est requalifié en bail commercial, le statut d'ordre public s'applique alors :

- la durée du bail est portée à **9 ans**,
- le locataire ne peut mettre fin au bail qu'à l'issue de chaque période triennale,
- le bailleur est également tenu de respecter les règles du bail commercial, notamment en matière de renouvellement et d'indemnité d'éviction.

Bon à savoir : si, à l'expiration du bail dérogatoire (et, au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2014), le locataire reste et est laissé dans les locaux loués, il se forme un nouveau bail, soumis au statut des baux commerciaux.

Il en est de même, à l'expiration de la durée de 24 mois (3 ans, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2014), en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Le loyer du nouveau bail commercial conclu à l'expiration du bail précaire

Le loyer du nouveau bail, prenant effet à l'expiration du bail précaire, doit correspondre à la valeur locative.

En effet, le bail soumis au statut des baux commerciaux parce que le locataire a été laissé en possession des locaux, est un "**premier bail**". Cela implique que l'article L.145-33 du Code de commerce constitue à lui seul le cadre de la détermination du prix du loyer alors applicable si les parties ne s'accordent pas.

En effet, le loyer du nouveau bail prenant effet au terme du bail précaire doit correspondre à la valeur locative, à défaut d'accord entre les parties. Cette valeur est déterminée d'après :

- les caractéristiques du local considéré ;
- la destination des lieux ;
- les obligations respectives des parties ;
- les facteurs locaux de commercialité ;
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Dans le cadre d'un nouveau bail commercial conclu à l'expiration d'un bail précaire, la révision triennale ordinaire prévue par l'article L 145-38 du Code de commerce devra **intervenir sur demande du bailleur**.

Elle devra s'effectuer en fonction de **l'évaluation de la valeur locative**, et en fonction de la **règle du plafonnement**, limitant l'augmentation du loyer à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenu depuis la dernière fixation du loyer.

Cependant et par exception, ce plafond du loyer révisé pourra être écarté au profit de la valeur locative, si est établie une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité **ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative**.

Elle interviendra trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. N'étant pas automatique, elle devra être faite conjointement par les parties, ou encore par huissier, et devra préciser le montant du loyer demandé.

A défaut d'accord son montant sera fixé par le Président du Tribunal de grande instance.