La durée du bail précaire

Description

La durée du bail précaire, également désigné sous le terme de bail dérogatoire ou de bail de courte durée, ne peut excéder 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux du preneur. A ce titre, le bail précaire déroge au statut des baux commerciaux qui doit normalement s'appliquer en cas d'exploitation d'un fonds commercial, artisanal ou industriel dans les locaux loués.

Pour évaluer la durée du bail, il est tenu compte du bail initial ainsi que de ses renouvellements. La durée de la totalité des baux successifs doit demeurer inférieure au maximum légal, au risque de transformer le contrat de location en bail commercial.

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

Qu'est-ce qu'un bail précaire ?

Le bail précaire est un type de contrat de location portant sur un local exploité dans le cadre d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Attention : le bail précaire ne peut porter sur un local d'habitation. Il existe toutefois un bail précaire d'habitation qui constitue une dérogation au régime des baux d'habitation.

Il permet de déroger au régime du bail commercial à plusieurs égards :

- Pas de droit au renouvellement du bail à l'arrivée de son terme
- Durée maximale à respecter
- Pas de propriété commerciale créée au bénéfice du preneur

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : le bail précaire se distingue de la location saisonnière dont la durée correspond à celle d'une saison touristique, qui peut varier selon le lieu de situation de l'immeuble. Le preneur ne peut avoir la jouissance des lieux à la fin de la saison. La location saisonnière doit en principe faire l'objet d'un bail saisonnier qui ne peut excéder 6 mois.

Le régime du bail précaire est soumis à un principe de **liberté contractuelle** permettant aux parties d'organiser à leur gré les relations locatives, à l'exception de la durée du bail qui constitue une disposition impérative à laquelle elles ne peuvent déroger.

Bien que la loi n'impose aucune forme particulière, il est indispensable de rédiger le contrat **par écrit**, en utilisant un modèle de bail précaire par exemple. Les parties sont également tenues d'établir un état des lieux de manière contradictoire. En l'absence d'accord amiable, il est établi par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

Bon à savoir : lorsque l'état des lieux est établi par un commissaire de justice, les frais sont partagés par moitié entre preneur et bailleur.

Quelle est la durée du bail précaire ?

La durée du bail précaire, et plus spécifiquement la durée totale du bail ou des baux successifs, doit être **inférieure à 3 ans**.

Bon à savoir : avant la modification du bail commercial apportée par la loi Pinel du 18 juin 2014, la durée du bail précaire était fixée à 2 ans maximum. Cette durée légale est passée à 3 ans depuis le 20 juin 2014.

Il s'agit du principal point par lequel le bail précaire déroge au statut des baux commerciaux. En effet, lorsque le preneur n'exerce pas d'activité commerciale, artisanale ou industrielle tel qu'exigé par l'article L.145-5 du Code de commerce, il ne peut en principe prétendre à l'application du régime du bail dérogatoire.

La durée du bail précaire est calculée à compter de la **date de prise de possession des lieux en exécution du contrat** de location, et exclut à ce titre :

- La période d'occupation des lieux par le preneur dans le but de préparer l'exécution du bail
- La période d'occupation de fait par le preneur sans l'autorisation du bailleur

© 2023 LEGALPLACE SAS

- La période d'occupation des lieux par le preneur au titre d'un contrat de sous-location
- La période d'occupation du local correspondant à la durée d'un bail commercial

Attention : il est indispensable que les parties accordent un soin tout particulier à la rédaction de la clause relative à la fin du bail. En effet, lorsque le contrat prévoit la possibilité d'une tacite reconduction, le bail précaire est renouvelé mais devient un bail commercial dès lors que la durée d'exploitation du fonds par le preneur dans le même local excède 3 ans.

Pourquoi conclure un bail précaire ?

La durée du bail précaire présente un certain nombre d'**avantages** tant pour le preneur que pour le bailleur. En effet, le statut du bail commercial n'est pas toujours intéressant pour l'une ou l'autre des parties, pour lesquelles le choix d'un bail à la durée réduite semble plus opportun.

Attention : le régime du bail dérogatoire ne permet pas aux parties de procéder à la résiliation anticipée du bail précaire, qui doit être poursuivie jusqu'à l'arrivée du délai prévu dans le contrat. Le preneur qui décide de quitter les lieux avant le terme du bail est tenu du paiement des loyers jusqu'à sa fin.

Pour le preneur

La conclusion d'un bail précaire se révèle particulièrement avantageux pour le preneur qui **débute l'exploitation de son fonds de commerce** et qui n'est pas certain du succès de son activité.

Il est ainsi préférable de choisir le régime du bail précaire pour une durée inférieure à 3 ans afin d'éviter les contraintes présentées par le statut du bail commercial.

En effet, le preneur d'un bail commercial dispose d'une faculté triennale de résiliation qui lui permet de mettre fin au contrat tous les 3 ans. Il ne peut toutefois résilier le bail dans les autres cas, sauf en présence d'une clause résolutoire.

Ainsi, en concluant un bail dérogatoire, le preneur peut déterminer si les locaux loués sont adaptés à l'exercice de son activité. Le cas échéant, il pourra conclure par la suite un bail commercial.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pour le bailleur

Il est plus intéressant pour le bailleur de conclure un bail précaire, étant donné que ce type de bail ne crée pas de droit à la propriété commerciale ou de droit au renouvellement du bail précaire au bénéfice du preneur.

En effet, le bail précaire déroge au statut particulier du bail commercial dans le cadre duquel le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement du bail commercial. En cas de refus du bailleur sans justes motifs, ce dernier est tenu de verser au preneur une indemnité d'éviction en réparation du préjudice subi suite au déplacement du fonds de commerce.

A l'arrivée du terme du bail précaire, le bailleur n'est pas tenu d'accepter la demande de renouvellement du bail précaire. En cas de refus, le preneur doit quitter les lieux et ne peut prétendre au versement d'une indemnité d'éviction.

Quels risques en cas de dépassement de la durée du bail précaire ?

Il est indispensable pour les parties de respecter la durée du bail précaire telle que prescrite par la loi. En effet, le dépassement de la durée de 3 ans maximum du bail initial ou des baux renouvelés successifs entraîne la **requalification** du contrat conclu en prolongement du bail échu en bail commercial.

La requalification du bail précaire en bail commercial peut également résulter du **maintien du preneur dans les lieux** pour une durée d'1 mois suivant l'expiration du bail dérogatoire. Pour éviter cette situation, le bailleur doit faire connaître au preneur sa volonté de mettre fin au contrat dans le délai d'1 mois, afin que son silence ne puisse être interprété comme une tacite reconduction du bail.

La conclusion d'un bail commercial à l'issue de la durée du bail précaire entraîne des conséquences sérieuses :

- Durée du bail fixée à 9 ans minimum
- Résiliation du bail par le preneur possible tous les 3 ans
- Révision du loyer commercial possible à la fin de chaque période triennale en application de l'indice de référence
- Attribution de la propriété commerciale au preneur
- Impossibilité pour le bailleur de mettre fin au bail sans avancer de justes motifs

© 2023 LEGALPLACE SAS

ou sans verser d’indemnité d’éviction

FAQ

Comment renouveler un bail précaire ?

En cas de maintien dans les lieux du preneur à l'issue du bail échu, le contrat se poursuit dans les mêmes conditions que le bail expiré. Il est également possible pour les parties de conclure un nouveau contrat en changeant certaines stipulations.

Qu'est-ce qu'un bail précaire ?

Le bail précaire se définit comme un contrat de courte durée visant la location au preneur d'un local en vue de l'exploitation d'un fonds commercial, artisanal ou industriel. Sa durée ne peut être supérieure à 3 ans.

Pourquoi signer un bail précaire ?

La conclusion d'un bail précaire permet au preneur de tester l'emplacement du local avant de s'engager dans un bail commercial qu'il ne peut résilier avant 3 ans à compter de l'entrée dans les locaux.

© 2023 LEGALPLACE SAS