

Le renouvellement du bail précaire

Description

Le renouvellement du [bail précaire](#), également désigné sous le terme de bail de courte durée ou de bail dérogatoire, ne constitue pas un droit acquis au preneur. En effet, ce type de bail est conclu pour déroger au statut très protecteur des [baux commerciaux](#). A ce titre, il ne crée pas au bénéfice du preneur un droit à la propriété commerciale.

A l'arrivée du terme du bail précaire, qui est régi par le régime du bail civil, le contrat cesse de plein droit et le preneur est tenu de quitter les lieux, sans prétendre à une [indemnité d'éviction](#). Toutefois, son maintien dans le local entraîne la **requalification du contrat 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](#)

Peut-on procéder au renouvellement d'un bail précaire ?

A l'arrivée du terme du contrat, le renouvellement du bail précaire n'est pas automatique. En principe, ce bail dont la [durée](#) ne doit pas excéder 3 ans **cesse de plein droit à son expiration**, sans qu'il ne soit nécessaire au bailleur de donner congé au preneur.

Bon à savoir : la restitution des lieux par le preneur doit s'accompagner d'un [état des lieux](#) de sortie.

Au moment de la rédaction du [contrat de location](#), qui peut s'effectuer grâce à un [modèle de bail précaire](#), il est recommandé aux parties d'accorder une attention particulière à son contenu. Il est en effet possible d'y insérer une clause relative à la fin du bail pour organiser la suite des relations entre le bailleur et le preneur.

Attention : lorsque le contrat écrit prévoit la reconduction tacite du bail précaire, la relation contractuelle se poursuit sous le statut des baux commerciaux.

Comment procéder au renouvellement d'un bail précaire ?

Le renouvellement du bail précaire à l'issue du contrat s'effectue par la **conclusion d'un nouveau bail dérogatoire**. Il est toutefois nécessaire que la durée des baux successifs portant sur l'exploitation du même fonds de commerce dans le même local n'excède pas 3 ans.

A l'expiration de la **durée maximale de 3 ans**, les parties qui souhaitent que leurs relations contractuelles se poursuivent sous le statut du bail précaire disposent de plusieurs options :

- Exploiter le même fonds dans un autre local
- Exploiter un fonds différent dans le même local

Zoom : Afin d'éviter la requalification d'un bail précaire en bail commercial, il est recommandé de recourir à l'assistance d'un professionnel lors de la rédaction de celui-ci. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de bail précaire](#), conforme à la réglementation en vigueur. Vous pouvez facilement l'adapter à votre situation, en remplissant un questionnaire rapide en ligne.

Quelles situations conduisent au renouvellement du bail précaire en bail commercial ?

Le renouvellement du bail précaire sous le statut des baux commerciaux résulte de plusieurs situations :

- Maintien dans les lieux du locataire 1 mois après l'expiration du bail
- Durée des baux précaires successifs supérieure à 3 ans

Le maintien dans les lieux du locataire

Lorsque le preneur demeure dans les locaux **1 mois après la fin du bail**, il est conclu un nouveau bail sous le statut des baux commerciaux.

Il n'y a ainsi pas de renouvellement du bail précaire sans que les parties n'en fassent expressément le souhait. Si le bail précaire échu a été conclu pour une durée inférieure à 3 ans, il n'est pas tacitement prolongé jusqu'à l'arrivée de ce terme.

Bon à savoir : le loyer du bail commercial issu du maintien dans les lieux du preneur est librement déterminé par les parties. A défaut d'accord, il correspond à la **valeur locative du local**.

Pour éviter la requalification de la relation contractuelle en bail commercial, le bailleur doit ainsi exprimer formellement son refus au preneur de le laisser occuper les lieux. Il est recommandé de l'informer par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier.

La durée supérieure à 3 ans des baux précaires successifs

Lorsque les parties concluent plusieurs baux précaires dont la durée globale est supérieure à la durée maximale de 3 ans, le contrat est requalifié en bail commercial en vertu de l'[article L.145-5 du Code de commerce](#).

Le point de départ du nouveau bail est fixé à l'échéance de la durée maximale de 3 ans.

Bon à savoir : la durée du bail précaire est calculée en fonction de la date du point de départ du bail, et ne tient pas compte de la présence du preneur dans les locaux avant son entrée en vigueur.

FAQ

Quelle est la durée maximale d'un bail précaire ?

Un bail précaire ne peut être conclu pour une durée supérieure à 3 ans dans le même local pour exploiter le même fonds de commerce.

Comment prolonger un bail de courte durée ?

La prolongation du bail précaire résulte d'un accord exprès des parties. En effet, il ne

peut y avoir de tacite reconduction du bail précaire : en cas de maintien dans les lieux du preneur à l'issue du bail, un nouveau bail sous le statut des baux commerciaux est conclu.

Qu'est-ce qu'un bail précaire ?

Un bail précaire est un bail civil permettant à un preneur d'exploiter un fonds de commerce dans un local sans être soumis au statut des baux commerciaux. Il ne peut être conclu pour une durée supérieure à 3 ans, et ne crée pas au profit du preneur un droit au renouvellement du bail.