

LE BAIL PRECAIRE : A MANIER AVEC DES PINCETTES !

Le bail précaire est souvent confondu à tort avec le bail de courte durée. Il s'agit de deux régimes juridiques distincts répondant à des situations elles mêmes bien différentes.

Pour la bonne information de tous, et pour éviter des désagréments, quelques rappels s'imposent :

1. LE BAIL DEROGATOIRE

Le bail de courte durée, ou encore appelé bail dérogatoire, est prévu par l'article L 145-5 du Code de commerce.

Pour le comprendre, nous pouvons parler de bail à l'essai.

Les conditions légales pour revendiquer un bail commercial sont réunies, mais les parties ont décidé, d'un commun accord d'écarter les règles légales applicables, au titre desquelles :

- Le droit au renouvellement dont bénéficie normalement le locataire,
- La durée minimale de neuf années, avec faculté de résiliation à l'issue de chaque période triennale, également accordée par les textes au locataire.

Aucune circonstance particulière n'est nécessaire pour conclure un bail dérogatoire, la seule volonté des parties est suffisante, ce qui n'est pas le cas du bail précaire comme nous le verrons.

Les limites du bail de courte durée :

- Il ne peut excéder, renouvellement compris, plus de trois ans, (2 ans pour les contrats renouvelés ou signés avant le 01/09/2014)
- Il doit être conclu lors de l'entrée dans les lieux du locataire,
- Une clause doit être insérée dans le contrat au terme de laquelle les parties manifestent clairement leur intention de ne pas se soumettre au statut légal.

A l'issue du bail, et en tout état de cause, à l'issue des trois ans, renouvellement(s) compris, le propriétaire doit manifester son opposition au maintien du locataire dans les lieux. S'il ne le fait pas ou s'il le fait plus d'un mois après le terme du bail dérogatoire, le locataire bénéficie automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

Les parties ne peuvent déroger à ces dispositions, même par accord mutuel.

Les risques sont les suivants :

Pour le bailleur : le locataire dispose d'un bail commercial, qu'il ne manquera pas de revendiquer, pour bénéficier du droit au renouvellement, pour obtenir une indemnité d'éviction, des dommages intérêts, la réalisation de travaux à la charge du propriétaire.

Pour le locataire : mal appréhender et anticiper les conditions d'un départ des lieux (non respect de la période triennale, obligation de régler au bailleur les loyers dus jusqu'à la prochaine échéance, révision légale du loyer, etc.)

2. LE BAIL PRECAIRE

Le bail précaire, ou convention d'occupation précaire, est une création de la pratique, non soumis aux règles régissant le statut des baux commerciaux.

Il est souvent utilisé à tort, par des propriétaires mal informés, mal conseillés, pour contourner les règles impératives du statut des baux commerciaux, qui rappellent le est d'ordre public, c'est-à-dire applicable de plein droit, même en cas de volonté contraire des parties.

Il est défini par l'article L 145-5-1 du Code de commerce (créé par la loi du 18 juin 2014) :

« La convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ».

Il faut donc des **circonstances particulières**. Ces circonstances particulières ont été admises notamment dans les cas suivants :

- lorsque l'occupation est consentie dans l'attente d'une expropriation,
- ou encore lorsque la convention est conclue dans l'attente de la reconstruction des locaux de l'occupant détruits par un incendie,
- lorsque la construction de l'immeuble par l'occupant est retardée pour des raisons administratives (recours contre un permis de construire par exemple),
- ou encore lorsque la convention est conclue dans l'attente de trouver un acquéreur au local,
- ou qu'elle est discontinue et temporaire (magasins éphémères, kiosque mobile, etc.).

Au surplus, la précarité d'une occupation, lorsqu'elle est légitime, s'accompagne nécessairement d'une **modicité de la redevance** par rapport à la valeur locative des lieux occupés.

On voit bien qu'il ne s'agit pas d'un bail à l'essai.

Dans un cas, la volonté des parties a toute sa place, dans l'autre ce sont les circonstances de fait, lesquelles sont là indépendantes de la seule volonté des parties, qui prévalent.

Le risque est plus immédiat dans le cas de la signature à mauvais escient d'un bail précaire, que dans le cas du bail dérogatoire de courte durée, puisque dès le premier jour d'occupation, si les conditions de la précarité ne sont pas réunies, les parties se trouvent

liées par un bail commercial, et leurs relations se trouvent entièrement placées sous le statut légal.

Une fois encore, être bien conseillé est indispensable, que l'on soit locataire ou propriétaire : sécurité, sérénité, anticipation des risques financiers, etc.

Les professionnels de l'immobilier se tiennent à votre disposition pour vous proposer une solution adaptée à votre situation, vous proposer des formules de contrat, ou rédiger sur vos indications, en totale cohérence avec la situation et la réglementation, le contrat qui vous mettra à l'abri de bien des déconvenues.

Le Cabinet COMPTABILITE EXPERTISE AUDIT – CEA met à votre disposition ses compétences pour vous accompagner sur ce sujet, et sur tout sujet lié à la gestion de vos affaires, parce que pour nous c'est l'avenir de nos clients qui compte !