



JURIDIQUE

Peut-on contracter un bail dérogatoire à l'expiration d'un bail commercial ?



Par Tanguy QUEINNEC, directeur juridique CBRE France

L'entrée dans les lieux du preneur, énoncée à l'article L.145-5 du Code de commerce, vise la prise de possession des locaux en exécution du bail dérogatoire, peu important que le preneur les ait occupés antérieurement en vertu d'un titre depuis expiré.

Les faits :

Le preneur, le cabinet Deloitte, a renouvelé un bail commercial à compter du 1^{er} février 2008. Ce bail comportait une durée d'engagement ferme de 4 ans. Usant de sa faculté de sortie anticipée, le preneur a signifié congé à son bailleur, la société Secoia, à effet du 31 janvier 2012.

Quinze jours avant l'échéance dudit bail, soit le 16 janvier 2012, les deux parties ont contracté un bail dérogatoire de 11 mois, prenant effet le 1er février 2012 pour s'achever le 31 décembre 2012.

A l'échéance du bail dérogatoire, le bailleur a refusé la restitution des clefs au motif que le preneur ne pouvait contracter un bail dérogatoire postérieurement à un bail commercial. Le bailleur considérait que le bail dérogatoire signé le 16 janvier 2012 devait être requalifié en bail commercial et que le preneur restait redevable du paiement des loyers et des charges du 1^{er} janvier 2013 au 31 janvier 2015.

Le 8 janvier 2013, le preneur a fait dresser un procès-verbal d'état des lieux de sortie puis assigné le bailleur pour obtenir sa condamnation à reprendre les lieux sous astreinte.

Question de droit : Peut-on contracter un bail dérogatoire à l'expiration d'un bail commercial ?

Position du bailleur : L'article L.145-5 du Code de commerce n'autorise la conclusion d'un bail dérogatoire que lors de l'entrée dans les lieux du preneur et donc interdit qu'un bail dérogatoire succède à un bail commercial.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Position du preneur : Le preneur dispose de la libre faculté de souscrire un bail dérogatoire avec l'accord du bailleur. L'entrée dans les lieux visée à l'article L.145-5 du Code de commerce ne concerne que la prise de possession des locaux par le preneur en exécution de ce bail dérogatoire, peu important qu'il les ait déjà occupés antérieurement.

Il ajoute que l'ordre public de protection attaché à la durée et au renouvellement des baux dérogatoires ne s'applique que dans le seul intérêt du preneur de revendiquer le bénéfice d'un bail commercial, le bailleur n'ayant pas, quant à lui, le pouvoir de requalification en bail commercial.

Position de la Cour : Rejet du pourvoi et confirmation de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Versailles le 27 octobre 2015.

L'entrée dans les lieux du preneur, énoncée à l'article L.145-5 du Code de commerce, vise la prise de possession des locaux en exécution du bail dérogatoire, peu important que le preneur les ait occupés antérieurement en vertu d'un titre depuis expiré.

La position de la Cour de cassation est nouvelle. Jusqu'alors, la faculté de conclure un bail dérogatoire, postérieurement à une occupation, n'avait été admise qu'au profit d'un sous-locataire, occupant les lieux sous l'empire d'un sous-bail commercial, et qui par la suite s'était engagé directement avec le propriétaire des lieux dans le cadre d'un bail dérogatoire. Vis-à-vis du propriétaire, qui n'était pas partie au contrat de sous-location, il s'agissait d'une première occupation (Cass, 3ème civ, 15 avril 1992, SA OIP c/Chivaud).

[Cour de cassation, 3ème chambre civile, 30 mars 2017, n° 15-20559](#)

