



Bail dérogatoire

Vérfié le 13 novembre 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Le bail dérogatoire permet de déroger aux règles normalement applicables aux baux commerciaux, plus protectrices pour le locataire. Il s'agit d'un contrat de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal plus court que le bail commercial classique, ce qui permet au propriétaire et au locataire de ne pas s'engager sur une longue période. Le locataire ne bénéficie pas du droit au renouvellement.

Conditions

Un bailleur peut conclure un bail dérogatoire, ou même plusieurs, avec le même locataire, à condition que :

- leur durée totale ne dépasse pas 3 ans,
- le bailleur et le locataire aient manifesté clairement leur intention de ne pas être soumis au statut des baux commerciaux (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927>), en insérant une clause dans le contrat,
- le bail soit conclu lors de l'entrée dans les lieux du locataire.

Le loyer est fixé librement et n'est pas plafonné. Une clause d'indexation (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20564>) est possible.

Pour les baux conclus depuis le 1^{er} septembre 2014, un état des lieux d'entrée et de sortie doit être établi. Pour ceux conclus avant cette date, l'état des lieux de sortie ne doit être établi que si un état des lieux d'entrée a été fait.

➔ **À savoir** : il existe par ailleurs un bail saisonnier qui peut ne s'appliquer que le temps de la saison touristique (entre 3 et 6 mois).

Durée

Elle est limitée à 3 ans.

Il est possible de conclure des baux de courte durée successifs au bénéfice du même locataire et pour les mêmes locaux, à condition que la durée totale de ces baux ne dépasse pas 3 ans (2 ans pour les contrats renouvelés ou signés avant le 1^{er} septembre 2014).

Aucune durée minimale n'est imposée.

Fin du bail

Le bail dérogatoire ne permet pas au locataire de bénéficier du droit au renouvellement du bail (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22854>) ou, à défaut, de l'indemnité d'éviction.

Le locataire doit respecter la durée prévue dans le contrat et quitter les lieux à la fin du bail.

Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent donner un congé anticipé, avant la fin de la période de location prévue au contrat. S'il part avant la fin du bail, le locataire doit payer les loyers jusqu'à son terme.

À l'échéance du bail, si le locataire ne quitte pas les lieux, le bailleur dispose d'1 mois pour manifester son opposition à son maintien dans les lieux, s'il ne l'a pas fait avant.

À défaut de réaction du bailleur, le locataire, qui est resté dans les lieux à la fin du bail dérogatoire, bénéficie automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-5 [✉ \(http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019289966&cidTexte=LEGITEXT000005634379\)](http://legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019289966&cidTexte=LEGITEXT000005634379)