



## Bail dérogatoire

Vérfifié le 14 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Le bail dérogatoire est un contrat de courte durée de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanale. De ce fait, le bailleur et le locataire ne sont pas tenus de s'engager sur une longue période. Et le locataire ne bénéficie pas du droit au renouvellement. Ce bail n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux.

### Conditions

Un bailleur peut conclure un bail dérogatoire, ou même plusieurs, avec le même locataire, à condition que les 3 conditions suivantes soient remplies :

- Leur durée totale ne dépasse pas 3 ans
- Le bailleur et le locataire ont manifesté clairement leur intention de ne pas être soumis au statut des baux commerciaux, en insérant une clause dans le contrat
- Le bail est conclu lors de l'entrée dans les lieux du locataire.

Si toutes ses conditions ne sont pas réunies, le bail est automatiquement soumis aux [règles applicables aux baux commerciaux \(https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927).

Le bail dérogatoire peut être signé même si le locataire avait déjà occupé le local en vertu d'un bail commercial. Toutefois, le bail commercial doit être résilié.

Le loyer est fixé librement et n'est pas plafonné. Une [clause d'indexation \(https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20564\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20564) est possible : le prix peut varier selon les services ou les évolutions économiques.

Pour les baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> 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).

### Contenu du bail

Le bail dérogatoire n'est pas soumis à une forme particulière d'écrit. Le bailleur et le locataire bénéficient d'une grande liberté contractuelle, ils peuvent insérer des clauses spécifiques correspondant à leurs besoins dans le contrat de bail.

Par exemple, le type de commerce ou d'activités à exercer dans le local, le montant du loyer et ses charges.

Toutefois, les mentions sur la durée, l'état des lieux et la clause de non application des règles de baux commerciaux sont obligatoires.

### 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. Ceci à condition que la durée totale de ces baux ne dépasse pas 3 ans (2 ans pour les contrats renouvelés ou signés avant le 1er 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 \(https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22854\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22854) ou 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.

Le locataire doit payer son loyer jusqu'à la fin du bail dérogatoire, même dans le cas où il décide de quitter le local avant la date de fin de contrat.

Le locataire peut prendre congé à la fin du bail dérogatoire ou signer un nouveau contrat de bail. Cependant le nouveau contrat de bail signé devra respecter les règles applicables en matière de baux commerciaux.

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.

Si le bailleur ne réagit pas, le locataire resté dans les lieux à la fin du bail dérogatoire bénéficie automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

#### Textes de loi et références

- 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)