



Bail commercial 3/6/9 pour 3 mois, quelle valeur?

Par adrien84

Bonjour,

J'ai fait l'erreur de faire un bail commercial simple (3/6/9) pour une location de 3 mois. Il a été convenu avec la locataire d'écrire pour 3 mois et barré 3/6/9 sur la bail au moment de rédiger le bail avant cet été 2022. La sortie écrite sur le bail est le 30 septembre 2022. Le loyer est de 1400€/mois.

Suite à ce bail, nous avons convenu qu'elle reste encore jusqu'au 1er mars 2023 pour une sommes de 1000€ pendant encore 3 mois (Oct, Nov, Déc) et 500€ pour janvier et février. Pour acter cela, j'ai j'ai un bail précaire. Les 3X1000€ sont payés en main propre en espèce.

Le problème est que la locataire a changé d'avis et qu'elle n'a pas voulu signer ce bail. Pour une raison inconnu, elle veut rester beaucoup plus longtemps et ne pas payer les 500 euros pour janvier et février, elle est allé voir son avocat et elle fait du forcing. J'ai appris que cette personne a déjà fait des problèmes dans d'autres commerces. C'est mon tour.

Je vais vendre l'immeuble dans lequel il y a ce local commercial et cela est prévu pour le printemps prochain 2023. Le compromis n'est pas encore signé car tout est bloqué par la locataire actuelle qui fait des siennes.

Elle était au courant que j'allais vendre depuis le début de son entrée et je l'ai prévenu au fur et à mesure, jusqu'à ce que je trouve un acheteur confirmé. Là elle bloque.

Sachant que le bail précaire non signé n'a de toutes façon aucune valeur car j'ai appris que c'est interdit suite à un bail commercial et sachant que le bail commercial de trois mois et non trois ans est à requalifier car il est interdit de mettre 3 mois sur un bail commercial..., quelle est la valeur de ce bail aujourd'hui? Est ce considéré comme un 3/6/9 malgré qu'on ait signé 3 mois? Ou est ce considéré comme un bail précaire de 3 mois dans ce cas?

Sans cette base sûre, je ne connais pas mes droits et je ne peux pas décider de la suite.

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Petit détail de terminologie : on parle pas dans un tel cas de bail précaire mais de bail de courte durée.

Le bail de courte durée est défini à l'article L145-5 du code de commerce. Il n'est requalifiable en bail commercial non dérogoratoire que si la durée totale du bail ou des différents baux souscrits excède trois ans.

Le bail initial stipule expressément une durée de trois mois. C'est donc un bail dérogoratoire de courte durée ne donnant pas les droits accordés au titulaire qui sont essentiellement le droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction.

Comme vous avez proposé à la locataire de prolonger le bail jusqu'au 1er mars 2023 et que vous l'avez laissée tacitement rester dans les lieux, vous ne pouvez revenir sur cette proposition et la locataire est en droit de rester jusqu'à cette date, le montant du loyer faisant cependant litige. Mais elle ne peut prétendre rester au-delà du 1er mars.

Il conviendrait de lui signifier par acte d'huissier qu'au-delà du 1er mars elle n'a plus aucun droit et qu'elle doit impérativement quitter les lieux au plus tard le 28 février.