



Suspension bail dérogatoire

Par Christophe79

Bonjour

Peut-on suspendre un bail dérogatoire aux baux commerciaux ?

Je représente une collectivité publique qui dispose d'une pépinière d'entreprises. Nous établissons, dans ce cadre, des baux dérogatoires pour une durée de 36 mois. L'an dernier, elle a informé par courrier vouloir suspendre l'occupation des locaux dans le cadre d'un congé de maternité. Ma collègue, gestionnaire du site lui a accordé.

La jeune maman souhaite aujourd'hui reprendre son activité. Ma collègue envisage dans ce cadre de reprendre la location sur la durée résiduelle. Qui plus est, le local qu'elle occupait a été reloué à une autre personne et il a été attribué, d'un commun accord, un local plus petit.

Qu'en pensez-vous ? Je serai tenté de considérer que le précédent bail est résilié et que l'on reparte, si c'est possible, sur un nouveau bail de 3 ans.

Merci de vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le code de commerce ne prévoit pas la suspension d'un bail commercial, qu'il soit dérogatoire ou non. Cela dit, les parties peuvent toujours s'arranger comme elles veulent tant qu'elles prennent pas de dispositions frappées d'une nullité absolue. Il n'est pas interdit de suspendre un bail commercial dérogatoire si les deux parties sont d'accord. Mais de tels arrangement risquent de placer l'une des parties, surtout le bailleur, dans une certaine insécurité juridique.

Le souci est qu'un bail commercial dérogatoire ne peut dépasser une durée de deux ans (article L145-5 du code de commerce). Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions de droit commun du régime des baux commerciaux. Mais, dans le cas présent, le local n'étant plus le même, la locataire ne peut se prévaloir d'un bail de droit commun sur le local qu'elle a cessé d'occuper.

Comme vous concédez des baux de trente-six mois, vous risquez un jour d'avoir un problème avec un locataire qui prétendrait bénéficier de toutes les prérogatives que donne un bail commercial.

Cela dit, comme la pépinière d'entreprise émane d'une collectivité publique, les contrats que vous accordez sont peut-être des contrats administratifs exorbitant du droit commun. A mon avis, il faudrait mettre les choses au clair.

Par Christophe79

Bonjour

Merci de votre réponse.

Simple précision, après revérification, le code de commerce prévoit bien une durée maximale de 3 ans pour les baux dérogatoires. Nous avons effectivement des conventions différentes, mais dans ce cadre là, nous sommes tenus aux baux de droit commun.

Encore merci à vous.

Par Nihilscio

Pardon, il est exact que les baux dérogatoires peuvent durer trois ans. J'avais fait une recherche pour une autre question qui m'avait amené à consulter le code de commerce dans sa rédaction antérieure à juin 2014 et j'avais oublié de revenir à la version actuelle. Oubliez mes commentaires inappropriés. En ce qui concerne le congé de maternité, il n'y a pas de problème puisque les deux parties sont d'accord. Toutefois ce qui aurait pu être dangereux pour vous aurait été de conserver le local au nom du même locataire pendant plus de trois ans.

Une suspension d'un bail est tout de même une chose assez fantaisiste. Il serait à mon sens juridiquement plus rigoureux de considérer que le premier bail a été résilié d'un commun accord et qu'a été donné une promesse de location pour un autre local ultérieurement. Il y aurait donc eu un premier et ensuite un second sans lien avec le premier.

Par Christophe79

Je vous remercie.

C'est aussi comme ça que je voyais les choses à force de chercher.

Encore merci à vous.