

Succession de baux dérogatoires et renoncement au statut des baux commerciaux

dimanche 19 mai 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Dans une récente décision, la Cour d'appel de Versailles a considéré que les parties peuvent décider de conclure plusieurs baux dérogatoires successifs dès lors que le preneur renonce à son droit d'invoquer le statut des baux commerciaux une fois que son droit est né.

En l'espèce, les parties ont conclu successivement trois baux dérogatoires successifs du 1er octobre 2008 au 30 juin 2014 sans discontinuité :

- un bail commençant à courir le 1er octobre 2008 pour se terminer le 31 août 2010,
- puis un bail le 1er septembre 2010 pour se terminer le 31 juillet 2012,
- et enfin un bail le 1er août 2012 pour se terminer le 30 juin 2014

Au total, la durée des baux successifs est 5ans et neuf mois et excède donc la durée de deux ans prévue à l'article L. 145-5 du code de commerce dans sa rédaction applicable avant la réforme de la loi PINEL.

Certains auraient pu penser que passé le délai deux ans, le statut des baux commerciaux se serait appliqué, ce n'est pas l'analyse de la Cour d'appel de Versailles

En effet, elle considère que les parties peuvent valablement décider de déroger au statut des baux commerciaux, il leur est donc loisible de conclure plusieurs baux dérogatoires successifs dès lors que le preneur renonce à son droit d'invoquer le statut des baux commerciaux une fois que son droit est né.

Le droit au statut naît à l'expiration du délai de deux ans, ce n'est qu'à partir de ce moment que le locataire peut exprimer valablement cette renonciation.

En l'espèce le 20 janvier 2011, soit après l'acquisition de son droit au statut résultant du second bail qui a pris effet le 1er septembre 2010, M. L., gérant de la société D., a indiqué renoncer valablement et explicitement au statut des baux commerciaux.

La société D. n'a pas acquis le droit au statut des baux commerciaux nonobstant la durée des baux dérogatoires successifs en raison de cette renonciation dont la validité est retenue.

À l'expiration du dernier bail, soit le 30 juin 2014, le locataire s'est maintenu dans les lieux loués, toutefois, il ne s'est pas opéré un nouveau bail soumis automatiquement au statut des baux commerciaux en raison de l'opposition du bailleur, en effet ce dernier a informé le locataire du terme du bail à venir, le 23 avril puis le 30 avril 2014 et enfin le 16 juin 2014 par lettres recommandées, de la nécessité de restituer les locaux et sollicité une date afin d'établir un constat de sortie des lieux contradictoire manifestant ainsi sa volonté certaine de reprendre possession des lieux et de mettre fin à leur rapport contractuel.

Le locataire, qui s'est maintenu dans les lieux sans droit ni titre nonobstant l'opposition du bailleur, ne peut revendiquer le statut des baux commerciaux.

Cour d'appel, Aix-en-Provence, 11e chambre B, 8 Novembre 2018 - n° 16/09609