

Baux dérogatoires : indifférence du changement d'activité

dimanche 24 juin 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 24 juin 2012).

Les dispositions de l'art. L. 145-5 du Code de commerce n'impose pas l'exercice de la même activité dans les locaux concernés pour transformer un bail dérogatoire en bail commercial. En effet, le nouveau bail du 14 octobre 2005, conclu entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux, avait été consenti avant l'expiration du bail dérogatoire précédent à l'issue duquel le locataire avait été laissé en possession.

Le bail dérogatoire permet à des contractants éligibles au statut des baux commerciaux de placer, un temps, leurs relations en dehors de ce régime.

D'une durée de deux ans maximum, le bail dérogatoire (dont il est question à l'art. L. 145-5 c. com.) va, si le locataire est laissé en possession à l'expiration de cette durée, donner naissance à un bail commercial (ex : Civ. 3e, 22 janv. 2003, Bull. civ. III).

Dans l'arrêt rapporté, en 2004, les parties avaient signé un bail de courte durée de vingt-trois mois pour des locaux commerciaux à destination de "vidéo-club, location-vente" puis, vingt mois plus tard, avaient conclu, pour les mêmes locaux, mais pour un commerce de fleurs, cette fois, un nouveau contrat de vingt-trois mois.

Dès lors, se posait la question des droits du preneur sur les locaux.

Ce, d'ailleurs, indépendamment de la durée totale des deux contrats, puisque les faits remontent à une époque où la signature d'un bail dérogatoire, même de très courte durée, épuisait les effets de la dérogation.

Depuis, l'article L. 145-5 du code de commerce a été modifié par la loi de modernisation de l'économie (LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 : désormais, il est possible de conclure plusieurs baux dérogatoires dans la limite de deux ans.

Pour échapper à l'application du statut, le bailleur estimait que, dans la mesure où l'activité stipulée au second bail était nouvelle, celui-ci tombait sous le coup de la dérogation de l'article L. 145-5 pour toute sa durée.

L'analyse du preneur est désavouée, tant en appel que par le juge du droit : depuis la signature du second bail dérogatoire, les relations des parties sont soumises aux règles statutaires.

La décision est cohérente dans la mesure où le texte de l'article L 145-5 du Code de Commerce ne vise pas l'activité du bail mais seulement une identité des parties et des locaux. Ainsi, prendre en considération le changement d'activité du commerçant pour justifier un nouveau droit à dérogation aurait incontestablement ajouté au texte.

La seule manière, pour le bailleur, d'échapper à l'application du statut, aurait été de démontrer que, par la signature du deuxième contrat, le preneur a renoncé à son droit au statut.

Or, une telle démonstration était ici impossible, puisque la signature du second bail avait eu lieu avant l'échéance du premier.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 31 mai 2012 n°11-15580](#)