LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DES CONTRATS

Fiche 22

BAIL COMMERCIAL : DURÉE DÉTERMINÉE OU INDÉTERMINÉE ?

CHAMBRE DES MÉTIERS
SERVICES AUX ENTREPRISES

Fiche 22 - Bail commercial : durée déterminée ou indéterminée ?

Mise à jour : 20261019

Fiche 02 - Preuve d'un contrat

La durée d'un bail commercial est soit déterminée, sinon indéterminée.

Base légale : article 1762-4 du code civil :

« Le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A défaut d'indication d'un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à une année. »

1. Bail à durée déterminée

1.1. Bail dont la durée est inférieure ou égale à une année

Les règles particulières des baux commerciaux ne s'appliquent pas si la durée est inférieure ou égale à une année, comme pour des magasins éphémères ou « pop-up stores ».

Pour un contrat d'une durée ne dépassant pas une année :

· il est possible de conclure un simple bail professionnel, réglementé par les règles communes du code civil sur le bail en général

· il est aussi possible de le soumettre conventionnellement à tout ou partie des règles applicables aux baux commerciaux

1.2. Bail commercial avec une durée fixe supérieure à une année

Il convient de se référer à la rédaction du contrat de bail pour définir les droits et les obligations des parties.

· **Bail « 3-6-9 »**

Un bail dit « 3-6-9 » est un bail à durée déterminée de 9 années, mais avec des possibilités de sortie tous les 3 ans pour le preneur mais en respectant le délai de résiliation qui est de 6 mois minimum.

2. Bail à durée indéterminée

Trois situations peuvent constituer un contrat de bail commercial à durée indéterminée :

1. Le contrat de bail prévoit qu'il est à durée indéterminée

2. Le contrat de bail ne prévoit pas de durée

Base légale : article 1762-4, alinéa 4, du code civil :

« *A défaut d'indication d'un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée ».*

3. Le contrat a été reconduit tacitement

En cas de bail à durée indéterminée, chacune des parties peut résilier le bail à tout moment avec un préavis de 6 mois sans devoir respecter une échéance contractuelle (ou « date anniversaire du contrat »).

Cependant, le bailleur doit en principe invoquer un des trois motifs de résiliation listé par l'article 1762-11 du Code civil : occupation personnelle, abandon de location pour une activité identique, reconstruction ou transformation de l'immeuble loué.

3. Le droit au renouvellement

3.1. Vue d'ensemble

Le preneur dispose d'un « droit au renouvellement » « à la fin du bail ».

Pour exercer ce doit, il appartient au preneur de formuler sa demande par lettre recommandée au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail.

On comprend que ce droit n'existe que si le bailleur n'a pas signifié la résiliation du bail.

En cas de renouvellement, les parties devront conclure un nouveau contrat de bail.

Ce droit est mentionné à l'article 1762-10 du Code civil :

Le preneur peut-ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location - à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail.

3.2. La demande de renouvellement

La demande de renouvellement doit être adressée au bailleur :

- par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social
- au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail, sous peine de déchéance

En cas de bail à durée indéterminée, si le bailleur notifie la résiliation avec un préavis de 6 mois conformément à l'article 1762-4 (1) du code civil, le preneur n'aura pas la possibilité de demander le renouvellement dans le délai légal (aussi de 6 mois)

3.3. La réponse du bailleur

« *Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis* ».

Article 1762-10, alinéa 2, du Code civil.

Si le bailleur entend refuser le renouvellement, il doit le justifier par l'un des trois motifs énumérés à l'article 1762-11 du code civil

Tribunal d'Arrondissement, 14 juillet 2020, TAL – 2019-05523.

Si le bailleur ne répond pas à la demande de renouvellement, il est censé avoir accepté la proposition de renouvellement qui lui a été faite par le preneur.

Tribunal d'Arrondissement, 26 avril 2022, TAL – 2021-10683

4. La reconduction tacite

La reconduction tacite est la situation, prévue par l'article 1762-7 (2) du Code civil dans laquelle :

- le preneur est resté dans les lieux après l'échéance du contrat, et qu'il n'a pas demandé le renouvellement
- le bailleur n'a pas non plus résilié le contrat avec le préavis de 6 mois.

On comprend que cette situation ne vise que les contrats à durée déterminée.

Dans cette situation, le bail continue en tous ses effets, mais il devient à durée indéterminée.

En cas de reconduction tacite :

- le contrat est reconduit pour une durée indéterminée
- *« le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location. »* (1762-7 (2) du Code civil).