



## Bail dérogatoire reconduit six fois

Par **helbow**, le **18/12/2012** à **17:04**

Bonjours,

Je vous expose ma situation. Le 12 mars 1999 j'ai conclu un contrat de bail dérogatoire d'une durée de deux ans. Cependant le contrat comportait la clause suivante :

« Le Bailleur a par cette présente donné à bail à loyer dans les conditions prévues par l'article 3-2 du décret 53-960 du décret du 30 septembre 1953 modifié et par dérogation expresse en toute ses dispositions au statut des baux commerciaux réglés par ce décret,

Au Preneur ici présent et qui accepte avoir parfaite connaissance de l'article 3-2 sus visé et que c'est d'un commun accord avec le bailleur qu'il a été entendu de déroger aux statuts de baux commerciaux et à toutes ses dispositions et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement auquel le Preneur déclare en tant que de besoin renoncer expressément. »

Ce type de contrat fut conclu six fois le premier étant le 12 Mars 1999, le deuxième le 15 mars 2001, le troisième 15 mars 2003, le quatrième le 15 mars 2005, le cinquième le 3 avril 2007 et le cinquième le cinq mai 2009.

Depuis cette date aucun contrat n'a été formé. C'est-à-dire que depuis mai 2011, le statut juridique du bail est flou pour moi. Je me pose plusieurs questions.

Dans un premier temps, est ce que les cinq baux qui ont succédé le bail du 12 mars 1999 sont valables ? J'ai lu sur internet que l'on ne pouvait enchaîner deux baux dérogatoires et que si cela était fait le second était considéré comme un bail commercial.

Cependant avec la clause de renonciation à la propriété commerciale la règle précédente s'annule en toute logique. Mais j'ai également lu que les baux successifs en fraude des droits du preneur sont sanctionnés par la reconnaissance de la propriété commerciale selon un

arrêt de la troisième chambre civile de la cour de cassation du 8 avril 2010.

Je me demandais donc : Si le fait de conclure six fois d'affilé ce type de contrat constituait en soit une fraude malgré cette clause de renonciation.

Si le fait de reconduire autant de fois un tel contrat malgré la présence de cette clause ne traduisait pas une volonté réelle du bailleur de conserver le locataire dans les lieux au travers d'un acte frauduleux tout en continuant d'encaisser le loyer depuis mars 2011 période n'étant régie par aucun bail écrit.

S'il était possible d'attaquer une telle clause pour abus de puissance économique car je n'avais pas d'autre choix que d'accepter ce bail faute de ne pouvoir trouver un local.

Enfin j'aurais aimé savoir s'il était possible d'attaquer le notaire qui a effectué cet acte et sur quel fondement.

Je vous remercie par avance et vous prie de croire à mes sentiments les plus respectueux.