



Résiliation et fin d'un bail commercial

Vérfifié le 02 septembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Le bail commercial est un contrat qui est conclu pour une durée qui ne peut pas être inférieur à 9 ans. Cependant, le bailleur et le locataire peuvent résilier le contrat soit à la fin d'une période de 3ans, soit à son terme. La résiliation peut également intervenir à tout moment en cas de manquement aux obligations contractuelles. Pour résilier ou suspendre un bail commercial, certaines procédures, notamment en termes de délais, doivent être respectées.

Résiliation du bail par le locataire

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Cas général

Pendant la durée initiale du bail, le locataire peut le résilier à la fin de chaque période de 3 ans, sans motif particulier. On parle de *décongé triennal*.

Le locataire doit donner congé par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Le congé doit être donné avec un préavis de **6 mois** avant le terme initial du bail ou avant le terme d'une période triennale.

Exemple :

Si le terme initial du bail est le 8 octobre, le congé doit avoir été délivré au plus tard le 8 avril. Si le locataire délivre le congé par lettre recommandée avec avis de réception, la lettre doit avoir été expédiée au plus tard le 8 avril.

Lors de la conclusion du contrat, les parties peuvent prévoir une clause contractuelle pour convenir d'un délai plus long.

En l'absence de congé ou de renouvellement, le bail est tacitement reconduit au-delà de sa date d'expiration. Cependant, le congé peut être délivré au moins 6 mois avant le dernier jour d'un trimestre civil.

Exemple :

Si le préavis est donné le 8 avril, il prendra effet le 31 décembre, soit après 6 mois (du 8 avril au 8 octobre) auxquels s'ajoute le délai pour atteindre la fin du trimestre civil.

La demande de congé reste valable même si le délai de préavis n'a pas été respecté. Toutefois les effets sont reportés à la fin de la période suivante.

Ainsi, le congé délivré tardivement par le locataire prendra effet à la fin de la période triennale suivante.

Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le locataire n'a droit à aucune indemnité.

Le locataire peut également mettre fin au contrat de bail en cas de manquement du propriétaire à ses obligations.

En cas de convention entre le bailleur et le locataire

Les parties peuvent décider de mettre fin au bail à tout moment.

La résiliation à l'amiable n'exige pas de forme particulière, il faut simplement qu'une partie accepte l'offre de résiliation de l'autre. Toutefois, une preuve écrite est nécessaire en cas de désaccord. Par exemple : une lettre signée par le locataire et le bailleur.

Par conséquent, le locataire et le bailleur peuvent mettre fin au contrat de bail à tout moment sans attendre son terme ou la période de la résiliation triennale.

Le locataire et le bailleur ont la possibilité d'adapter la résiliation triennale à d'autres échéances. Ainsi, une convention peut prévoir que le locataire pourra donner congé à d'autres échéances que celle prévue par la loi (échéance annuelle par exemple).

La convention concerne exclusivement certains baux :

- Baux conclus pour une période supérieure à 9 ans
- Baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation (baux monovalents)
- Baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage.

Départ à la retraite, invalidité

Le locataire qui part à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité peut donner congé à tout moment : il n'a pas à attendre l'expiration de la période triennale ou l'échéance contractuelle.

Il doit toutefois respecter un préavis de 6 mois avant la date prévue pour la restitution des locaux.

La demande de congé doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Les personnes concernées sont les suivantes :

- Commerçant, personne physique
- Gérant majoritaire depuis au moins 2 ans d'une SARL, quand celle-ci est titulaire du bail
- Associé unique d'une EURL

En cas de congé irrégulier, le bail continue et le locataire doit payer le loyer.

Si le locataire reste dans les lieux après la date d'effet du congé, il peut être considéré comme ayant renoncé au congé délivré.

▲ Attention : le congé qui respecte toutes les dispositions relatives au préavis met définitivement fin au bail. Pour une rétractation, il faut l'accord du bailleur.

Décès du locataire

Le décès du locataire n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail, sauf si le contrat de bail le prévoit.

Le contrat de bail est transmis aux héritiers. Ils devront le résilier dans les mêmes conditions que la résiliation opérée par le locataire qui part à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité.

Ils peuvent également choisir de céder le fonds de commerce ou de l'exploiter.

Résiliation du bail par le bailleur

Le bailleur peut mettre fin au contrat de bail en refusant le renouvellement du bail ou en donnant congé au locataire.

Le bailleur qui souhaite donner congé au locataire sans offre de renouvellement doit le faire par acte d'huissier 6 mois avant l'expiration de la période triennale ou du bail commercial.

Si le bailleur ne respecte pas ce délai, le congé reste valable, mais les effets seront reportés à la fin de la période triennale suivante.

Le congé donné au locataire doit préciser les motifs de refus, la possibilité pour le locataire de contester ce congé ou de demander une indemnité d'éviction (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32783>). Le locataire doit saisir le tribunal judiciaire dans un délai de 2 ans pour obtenir le paiement de l'indemnité d'éviction.

Le bailleur dispose d'un délai de 3 mois pour faire connaître son refus, si le locataire a effectué une demande de renouvellement. De ce fait, si aucune réponse n'est donnée dans les 3 mois, le bailleur sera supposé avoir accepté tacitement le renouvellement.

Si le bailleur offre le renouvellement après l'avoir préalablement refusé, le nouveau bail prend effet le jour où l'acceptation est notifiée au locataire par acte d'huissier ou par lettre recommandée.

De plus, le bailleur bénéficie d'un droit de repentir : si le bailleur donne congé en refusant de renouveler le bail avec versement d'une indemnité d'éviction, il peut changer d'avis.

Dans ce cas, il doit faire connaître son changement par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours après la décision du paiement de l'indemnité.

Les baux commerciaux contiennent très souvent une clause résolutoire. Elle prévoit la résiliation anticipée du contrat en cas de manquements à des obligations contractuelles.

Travaux

Congé pour travaux

Le bailleur peut donner congé au locataire à l'expiration d'une période triennale, ou refuser le renouvellement du bail. Cela est possible pendant la durée initiale du bail, pour pouvoir effectuer certains travaux qui nécessitent l'évacuation des lieux.

Au cours d'une tacite prolongation, il peut donner congé pour le même motif à la fin de chaque trimestre civil.

Les travaux donnant droit au bailleur de donner congé sont notamment :

- Construction ou reconstruction de l'immeuble, même si ce n'est pas à l'identique, et non une simple transformation
- Opération de restauration immobilière ou projet de renouvellement urbain
- Transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation

Le bailleur doit dans ce cas verser une indemnité d'éviction (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32783>) au locataire ou lui offrir un local de remplacement équivalent, disponible immédiatement.

Si un local de remplacement est proposé, le bailleur doit verser une indemnité et un remboursement des frais normaux de déménagement.

Le locataire dispose de 3 mois pour accepter l'offre proposée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier ou saisir la justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) si l'offre est ou non satisfaisante.

Suspension du bail pour travaux de surélévation

Le bailleur peut différer le renouvellement du bail pendant une durée maximale de 3 ans.

Il s'agit d'une période pendant laquelle il doit réaliser les travaux.

Une fois les travaux achevés, le locataire réintègre les locaux et le bail reprend son cours.

Le locataire a droit à une indemnité égale au préjudice subi, cette indemnité ne peut pas excéder 3 ans de loyer.

Reprise d'un local d'habitation (accessoire du local commercial)

Le bailleur peut donner congé pour reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement au local commercial.

Le bailleur doit affecter les locaux repris à un usage d'habitation, en les occupant lui-même ou les faisant occuper par un tiers. Par exemple, un membre de sa famille.

Il peut aussi donner le local en location ou le vendre.

Il ne peut reprendre ces locaux que s'ils ne sont plus affectés à cet usage d'habitation à la date du congé :

- soit parce qu'ils sont inoccupés,
- soit parce qu'ils sont affectés à un autre usage,
- soit, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la signification du congé, les locaux ne sont toujours pas affectés à un usage d'habitation

La reprise est possible durant les périodes triennales, lors du renouvellement ou à tout moment au cours de la tacite prolongation.

La reprise entraîne une réduction du loyer compte tenu des surfaces retranchées.

Toutefois, la reprise ne peut pas être exercée dans les cas suivants :

- Sur des locaux affectés à usage d'hôtel, d'enseignement, à usage hospitalier ou de location en meublé
- Lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds
- Lorsque les locaux commerciaux et d'habitation forment un tout indivisible
- Si le local destiné à l'habitation avant le bail est loué pour l'exploitation d'un fonds de commerce

Le locataire dispose d'un délai de 6 mois suivant le congé pour réaffecter les locaux à leur usage d'habitation.

Si le locataire ne réaffecte pas le local à l'usage d'habitation, le congé devient sans effet. Par conséquent, il devra quitter les lieux.

Redressement ou liquidation judiciaire de l'entreprise

Si le locataire d'un bail commercial fait l'objet d'une procédure collective (procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire), le bail n'est pas résilié automatiquement. Le contrat de bail se poursuit normalement, mais l'administrateur judiciaire ou liquidateur peut après examen de la situation décider d'y mettre fin ou le céder.

Continuation du bail

La décision de poursuivre un bail commercial appartient uniquement à l'administrateur ou au liquidateur chargé de la procédure collective.

Sa décision s'impose au bailleur, qui ne peut pas s'y opposer même si, à la date d'ouverture de la procédure, le locataire a des arriérés de loyers.

La procédure de sauvegarde du locataire d'un bail conclu avant le jugement d'ouverture, ne permet pas au bailleur de refuser la poursuite du bail. En effet, le bailleur ne peut pas demander la résiliation du bail pour non-paiement du loyer.

L'administrateur qui décide de la poursuite du bail doit veiller à ce que le locataire respecte toutes ses obligations et qu'il dispose des fonds suffisants pour payer le loyer.

➡ À savoir : pour récupérer les sommes dues par le locataire avant l'ouverture de la procédure collective, le bailleur doit faire une déclaration de créances auprès du mandataire judiciaire.

Résiliation

Le bail peut être résilié à l'initiative de l'administrateur ou du liquidateur, par rupture anticipée, à tout moment après l'ouverture de la procédure.

Le bail peut aussi être résilié à l'initiative du bailleur. Après l'ouverture de la procédure, si le bail se poursuit et si le locataire ne paye pas ses loyers ou ses charges, le bailleur peut exiger la résiliation du bail.

Le bailleur doit saisir le tribunal judiciaire au bout d'un délai de 3 mois après l'ouverture de la procédure collective.


Le bailleur peut également demander la résiliation du bail, pour des motifs antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure, mais autres que le non-paiement des loyers et des charges. Par exemple, un défaut d'entretien des lieux loués. Il doit agir en justice dans les 3 mois du jugement de liquidation judiciaire.

Cession du bail

La cession du bail commercial peut intervenir

- soit de manière isolée (en cas de liquidation judiciaire, le liquidateur peut céder le bail indépendamment du reste de l'entreprise),
- soit dans le cadre de la cession (totale ou partielle) de l'entreprise du locataire.

Si l'administrateur décide de céder le fonds de commerce du locataire, bail commercial compris, l'acceptation de l'acquéreur par le bailleur ne sera pas nécessaire, même si le bail contient une telle clause. Le repreneur doit exécuter le bail commercial aux conditions applicables au jour du jugement d'ouverture.

 **À noter** : le tribunal peut autoriser le repreneur à ajouter à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires. Par exemple, à l'activité de débit de boissons peut être ajouté un débit de tabac, ou encore l'activité de vente de cadeaux au sein d'une librairie. Cette mesure est uniquement applicable aux procédures de liquidation judiciaire ouvertes à partir du 20 juin 2014.

Textes de référence

- **Code de commerce : articles L145-4 à L145-7-1** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=1AB3CE2C6834894ADA247DD36C0401BD.tplgfr24s_3?idSectionTA=LEGISCTA000006161263&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=1AB3CE2C6834894ADA247DD36C0401BD.tplgfr24s_3?idSectionTA=LEGISCTA000006161263&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code de commerce : articles L145-8 à L145-12** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025559451&idSectionTA=LEGISCTA000006161264&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025559451&idSectionTA=LEGISCTA000006161264&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code de commerce : articles L145-14 à L145-30** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161265&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161265&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code de commerce : article R145-38** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000032196686&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000032196686&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code de commerce : articles L622-13 à L622-16** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019983964&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019983964&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code civil : articles 1714 à 1751-1** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=FF01CD6B3178EC20C72C4FC82DBB1880.tplgfr24s_3?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=FF01CD6B3178EC20C72C4FC82DBB1880.tplgfr24s_3?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721)