

## Résilier un bail commercial

Le locataire (appelé preneur) peut résilier le bail commercial à la fin de chaque période triennale (c'est-à-dire après 3, 6 ou 9 ans). Il peut aussi demander la résiliation à tout moment dans certains cas. De son côté, le propriétaire (appelé bailleur) peut résilier le bail en cas de faute du locataire ou à la fin de chaque période triennale dans des situations très particulières (reconstruction immeuble, reprise d'un local d'habitation). La résiliation à l'amiable est également possible.

### Bail commercial

Le locataire peut résilier sans motif particulier le bail à **l'expiration de chaque période de 3 ans** (c'est-à-dire après 3, 6 ou 9 ans). On parle de résiliation triennale.

Il peut également résilier le bail, **en dehors de ces périodes triennales** dans certaines situations : lorsqu'il a demandé ses droits à la retraite, ou lorsqu'il perçoit une pension d'invalidité.

En cas de décès du locataire, ses ayant-droits peuvent aussi résilier le bail.

La résiliation du bail peut également provenir d'une clause résolutoire introduite dans le bail commercial.

Le locataire peut résilier le contrat de bail commercial à la fin de chaque période de 3 ans, sans motif particulier.

Il doit donner congé par l'un des moyens suivants :

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par lettre recommandée avec avis de réception.

Le congé doit être donné **au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours**.

Le non-respect de ce délai de 6 mois reporte les effets du congé à la prochaine période triennale.

### Exemple

L'échéance triennale d'un bail commercial intervient le 30 septembre. Le congé doit donc être envoyé par le locataire au propriétaire au plus tard le 31 mars.

Le bailleur et le preneur peuvent décider d'exclure la possibilité d'une résiliation triennale dans les contrats de bail suivants :

Baux de plus de 9 ans (par exemple, baux passés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme)

Baux de locaux destinés à l'exercice d'une seule activité

Baux de locaux à usage exclusif de bureaux

Baux de locaux de stockage (c'est à dire les entrepôts).

Le bail commercial peut être résilié **sans attendre l'échéance de la période triennale** dans certains cas.

Le locataire qui est soit commerçant, soit gérant majoritaire depuis au moins 2 ans de la SARL titulaire du bail, soit associé unique d'une EURL peut résilier le bail à tout moment s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

Il a demandé ses droits à la retraite : le locataire doit être en mesure de justifier qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite.

Il bénéficie d'une pension d'invalidité : en pratique, le locataire doit percevoir une pension d'invalidité.

Si le locataire remplit ces conditions, il peut alors donner **congé au propriétaire**.

Le congé est délivré au moins **6 mois à l'avance**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

En cas de **décès du locataire**, le bail n'est pas automatiquement résilié sauf si une clause du contrat le prévoit. Le bail est transmis aux héritiers qui ont la possibilité de résilier le bail sans attendre l'échéance triennale.

### Attention

Les dirigeants de SA et de SAS ne peuvent pas résilier le bail **avant l'échéance triennale** puisqu'ils ne sont ni commerçant, ni gérant majoritaire de SARL, ni associé unique d'EURL.

Si le bailleur **ne respecte pas certaines obligations liées au bail commercial** (par exemple la prise en charge des grosses réparations comme les travaux de gros œuvre), le locataire peut demander la résolution judiciaire du bail (c'est-à-dire la fin du bail).

Celle-ci doit être demandée au **tribunal judiciaire** du lieu de situation de l'immeuble.

### Où s'adresser ?

#### Tribunal judiciaire

Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation et prononce la résolution lorsque le manquement présente une certaine gravité.

Le locataire peut se mettre d'accord avec le propriétaire pour mettre fin au bail à **tout moment**. On parle alors de résolution amiable du contrat de bail.

La résiliation à l'amiable n'exige pas de forme particulière. Il faut simplement que le propriétaire accepte l'offre de résiliation amiable du locataire.

Une preuve écrite est nécessaire en cas de désaccord (par exemple : une lettre signée par le locataire et le bailleur).

Le bailleur peut mettre fin au bail commercial soit après chaque période de 3 ans à certaines conditions, soit à tout moment en cas de faute du locataire.

À la fin d'une période de 3 ans (appelée période triennale), le propriétaire a le droit de reprendre le local loué dans l'un des cas suivants :

Reconstruction d'un immeuble ou surélévation

Reprise d'un local d'habitation loué accessoirement au local commercial et non affecté à l'usage d'habitation

Reprise d'une partie de terrain lorsque le bailleur a obtenu un permis de construire une habitation

Transformation à usage d'habitation d'un immeuble existant

Exécution de travaux prescrits ou autorisés dans une opération de restauration immobilière

Il doit alors donner congé au locataire **6 mois à l'avance** par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

Le propriétaire peut demander la résiliation du bail lorsque le locataire n'exécute pas les obligations prévues dans le contrat (par exemple, l'exercice d'une nouvelle activité ou la sous-location des locaux sans autorisation du propriétaire).

Dans cette hypothèse, le bailleur a 2 possibilités :

Il peut saisir le tribunal judiciaire pour demander la résolution du bail (on parle de résolution judiciaire).

Il peut utiliser la clause résolutoire du bail commercial qui prévoit la résiliation en cas de non-respect d'une ou plusieurs obligations par le locataire.

Le bailleur a la possibilité de réclamer en justice auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble la résolution du bail commercial à la suite d'une **faute du locataire**. On parle alors de résolution judiciaire .

Il s'agit par exemple des faits suivants :

Absence d'assurance

Sous-location des locaux sans autorisation du propriétaire

Absence d'exploitation du commerce

Non-paiement des loyers

Le tribunal judiciaire accepte ou refuse la demande en résolution faite par le propriétaire en fonction de l'importance de la faute du locataire.

### Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

La clause résolutoire est une clause insérée dans le contrat qui prévoit que l'inexécution d'une obligation précisée entraîne la résiliation du bail.

Pour mettre en œuvre cette clause, le propriétaire doit envoyer, par acte decommissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice), un commandement qui informe le locataire qu'il va utiliser la clause résolutoire.

Le commandement doit mentionner les éléments suivants :

**Agissements reprochés au locataire** (par exemple, l'exercice d'une activité sans autorisation du propriétaire)

**Commandement à cesser** le non-respect du bail

Mention d'un **délai d'1 mois** pour que le locataire exécute ce que lui demande le propriétaire et respecte ses obligations.

Si le locataire exécute ce qui est demandé dans le commandement, le bail n'est pas résilié.

En revanche, si le locataire n'exécute pas ce qui est demandé, la résiliation du bail est automatique. Elle est effective **1 mois après** l'envoi du commandement de payer ou de la sommation d'exécuter.

### À savoir

Dans le cas d'un commandement de payer des loyers en retard, le locataire peut demander en justice **des délais de paiement** dans la limite de 2 années.

Le propriétaire peut décider d'un commun accord avec le locataire de mettre fin au bail **à tout moment**. On parle alors de résolution amiable du contrat de bail.

La résiliation à l'amiable n'exige **pas de forme particulière**. Il faut simplement que le locataire accepte l'offre de résiliation amiable du propriétaire.

Une preuve écrite est nécessaire en cas de désaccord (par exemple : une lettre signée par le locataire et le bailleur).

### Questions – Réponses

- En cas de vente d'un local commercial, le locataire est-il prioritaire pour le racheter ?
- Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

### Toutes les questions réponses

### Où s'informer ?

- Tribunal judiciaire
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

### Et aussi...

### Textes de référence

- Code de commerce : articles L145-4 à L145-7-1  
Résiliation du bail commercial
- Code de commerce : article R145-38  
Recours à la lettre recommandée



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*