

La faculté de résiliation triennale du bail commercial par le locataire

En principe, le **contrat de bail commercial** est conclu pour une durée de neuf (9) ans. Cependant, les parties disposent d'une faculté de **résiliation triennale**, c'est-à-dire tous les 3 ans.

Attention : le redressement ou la liquidation judiciaire n'entraînent pas de plein droit la résiliation d'un bail commercial et toute clause contraire est réputée non écrite.

La résiliation anticipée légale

Deux hypothèses doivent être distinguées.

Faculté de résiliation triennale

Principe

Le locataire a la possibilité de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, c'est-à-dire au terme des trois, six ou neuf ans dans les conditions prévues par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Cette résiliation n'est pas conditionnée au versement d'une indemnité au bailleur.

Le locataire n'a pas l'obligation de motiver son congé.

Depuis le 20 juin 2014, la Loi Pinel interdit au bailleur de priver le locataire, par une clause du bail, de la faculté de résiliation triennale.

Cependant, une telle clause est encore autorisée pour les baux de plus de 9 ans, les locaux monovalents, les bureaux et les entrepôts.

Conditions

Condition de forme

Depuis la Loi Pinel (n°2014-626 du 18 juin 2014), le congé n'est plus obligatoirement délivré par acte d'huissier.

Le locataire peut donc effectuer la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant, la résiliation par acte d'huissier sera préférable afin d'éviter toute erreur dans l'adresse ou dans le respect des délais.

Condition de délai

Le congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Tout congé délivré postérieurement ne pourra prendre effet qu'à l'issue de la période triennale suivante.

Les loyers et charges sont, en principe, dus jusqu'au terme de cette période.

Remarque : une clause du contrat de bail peut valablement prévoir un préavis plus long, mais en aucun cas un préavis plus court.

Cas du locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou admis au bénéfice d'une pension d'invalidité

Voir la fiche Le départ à la retraite du locataire.

La résiliation anticipée amiable

À tout moment, le locataire et le bailleur (propriétaire des murs) peuvent convenir d'une résiliation anticipée du bail.

Cette résiliation amiable n'est pas soumise aux conditions de forme et de délai prévues par le Code de commerce.

Cependant, elle nécessite un commun accord des parties et peut donc être négociée.

Le propriétaire peut, par exemple, accepter sous réserve que lui soient versées des indemnités ou que le locataire abandonne son dépôt de garantie.

Remarque : il est recommandé de formaliser cette résiliation anticipée amiable par écrit, signé par chacune des parties, afin de disposer d'une preuve et d'éviter tout litige par la suite. En outre, le locataire ne doit pas oublier de faire un état des lieux avec le bailleur.

Conséquences de la résiliation anticipée

La rupture anticipée du contrat de bail doit être notifiée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce (c'est-à-dire ceux bénéficiant d'un nantissement ou d'un privilège) qui disposent d'un mois à compter de la notification pour éventuellement solliciter de nouvelles garanties de la part du locataire.

La résiliation ne devient définitive qu'à l'expiration de ce délai. Elle entraîne, pour le locataire, l'obligation de quitter les lieux.

Jusqu'à l'échéance de la période triennale en cours, il doit continuer de payer les loyers et charges.

Remarque : le locataire vérifiera préalablement l'identité et l'adresse du bailleur. Un congé envoyé à l'administrateur de biens n'est pas valable (Cass. civ., 3e ch., 4 juillet 2011, n°99-21314).

Voir aussi sur le site

- [La résiliation de bail pour départ à la retraite du locataire](#)

Inforeg vous accompagne

- [Vérifiez, dans le cadre d'une consultation juridique personnalisée avec un juriste d'Inforeg, que le propriétaire n'a pas exclu la faculté de résiliation triennale.](#)

© CCI Paris Ile-de-France



URL de la page convertie en PDF : <https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/bail-co/resiliation-anticipee-bail-demande-locataire>