La faculté de résiliation triennale du bail commercial par le locataire

En principe, le **contrat de bail commercial** est conclu pour une durée de 9 ans. Cependant, la locataire a la faculté de **mettre fin au contrat à chaque fin de période triennale**, c'est-à-dire tous les 3 ans.

La mise en oeuvre de la résiliation triennale

Le locataire a la possibilité de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, c'est-à-dire **au terme de 3, 6 ou 9 ans** et dans les conditions prévues par l'article L145-9 du Code de commerce.

Cette faculté du locataire ne donne lieu à aucune contrepartie pour le bailleur. En effet, le bailleur n'a **pas à verser une indemnité** de départ anticipé et il n'a **pas à justifier les raisons** de son départ.

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. Mais attention : une telle clause est encore autorisée pour les baux de plus de 9 ans, les bureaux, les entrepôts ainsi que les locaux monovalents*.

* local monovalent : local commercial construit en vue d'une seule utilisation et dont la spécificité de la structure ne lui permet techniquement pas d'être affecté à une autre activité.

Condition de forme :

Depuis la Loi Pinel (n°2014-626 du 18 juin 2014), le **congé du locataire** dans lequel il informe le bailleur de la résiliation du contrat de bail peut être délivré par **acte d'huissier** mais également 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.

Avant de rendre les clés, le locataire devra établir, avec le bailleur ou un huissier, un **état des lieux contradictoire** attestant que le local est restitué en bon état locatif.

Condition de délai :

Le congé doit être donné pour le **dernier jour du trimestre civil et au moins 6 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.

Remarque : une clause du contrat de bail peut valablement prévoir un préavis de plus de 6 mois, mais en aucun cas un préavis plus court.

Les 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). A compter de leur notification, ces derniers disposent d'**un mois pour éventuellement solliciter de nouvelles garanties** de la part du locataire.

La résiliation ne devient définitive qu'à l'expiration de ce délai d'un mois. 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.

Attention : le redressement ou la liquidation judiciaire du locataire n'entraîne pas la résiliation de plein droit du bail commercial et toute clause contraire est réputée non écrite *(Art. L145-45 du Code de commerce)*. En effet, seul l'administrateur judiciaire ou le liquidateur peut décider de résilier le contrat en cas de procédure collective du locataire.

Voir aussi sur le site

- La résiliation du bail pour départ à la retraite du locataire

Inforeg vous accompagne

© CCI Paris Ile-de-France

URL de la page convertie en PDF : https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/commerce/la-resiliation-anticipee-du-bail-a-la-demande-du-locataire