

La résiliation anticipée du bail précaire : conditions et modèle

Description

Du fait de la **durée réduite du bail précaire**, il n'est en principe pas possible de procéder à sa résiliation anticipée. Le congé du locataire ne peut donc intervenir qu'au terme de la **durée du bail telle que fixée dans le contrat**. La [résiliation du bail précaire](#) avant son terme, est néanmoins possible lorsque le bailleur et le locataire s'accordent sur l'inclusion d'une clause de résiliation anticipée dans le contrat de bail. Cette clause doit préciser plusieurs informations :

- Les **motifs justifiant le congé requis par l'une ou l'autre des parties**;
- Les modalités de notification du congé ;
- Le **délai de préavis applicable** ;
- Une éventuelle période de résiliation anticipée similaire à la période de résiliation triennale du bail commercial ;
- Une éventuelle **indemnité à verser à l'autre partie en contrepartie du congé**.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Donner congé à son locataire : demander un devis gratuit](#) [Modèle de bail précaire](#)

Le principe : la résiliation anticipée du bail précaire (ou bail dérogatoire) est impossible

Le bail précaire, dont la dénomination juridique correcte est bail dérogatoire, permet de contourner les dispositions prévues par les [articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#), encadrant le régime légal des [baux commerciaux](#).

En particulier, [la durée légale minimale du bail commercial](#) est de neuf ans. Or, conclure un « bail précaire » permet de contourner cette règle et de louer des locaux pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal pour une [durée](#) maximale de 36 mois, renouvellements éventuels compris. C'est d'ailleurs l'un des principaux [avantages du bail précaire](#).

Attention! En cas de dépassement de la durée maximale de 36 mois, le bailleur dispose d'un délai d'un mois pour sommer le locataire de quitter les locaux, faute de

quoi le contrat sera requalifié automatiquement et de plein droit en bail commercial.

En principe, le bail dérogatoire ne prévoit aucune modalité de résiliation anticipée du contrat en cours d'exécution contrairement à la [résiliation anticipée d'un bail professionnel](#). Cela signifie que la durée du bail dérogatoire, une fois fixée, est ferme. Si les parties ne prévoient aucune dérogation à ce principe, ni le locataire ni le bailleur ne pourra résilier le contrat avant son terme.

Attention! Le locataire peut très bien décider de quitter les locaux loués avant l'arrivée à échéance du contrat de bail dérogatoire. Cependant, il convient de noter que, dans ce cas, il sera tenu au paiement des loyers et des charges locatives jusqu'à la fin du contrat.

En revanche, rien n'interdit à l'une des parties de refuser l'offre de renouvellement du contrat de bail dérogatoire.

Bon à savoir : si le bailleur refuse de l'offre de renouvellement du locataire, celui-ci ne sera tenu au versement d'aucune [indemnité d'éviction](#). En effet, seul le locataire titulaire d'un bail commercial bénéficie de la [propriété commerciale](#) en vertu de laquelle il a droit au renouvellement du contrat ainsi qu'au versement d'une indemnité d'éviction si le bailleur refuse. [Le montant de cette indemnité est calculé](#) afin de couvrir l'intégralité du préjudice subi.

L'exception : l'insertion d'une clause de résiliation anticipée dans le bail précaire

Comme vu précédemment, il est, en principe, impossible de résilier un [bail précaire meublé](#) ou non avant l'arrivée à son terme. Toutefois, il a été largement admis que les parties puissent organiser elles-mêmes les modalités de [résiliation du bail dérogatoire](#) (avant l'arrivée à son terme) au titre du principe de la liberté contractuelle. Pour ce faire, il suffit d'insérer dans les dispositions du bail dérogatoire une clause de résiliation anticipée précisant les modalités du congé de chacune des parties.

Zoom : Si vous ne disposez pas de connaissances juridiques, la rédaction du contrat peut s'avérer complexe. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose [un modèle de bail précaire](#), à personnaliser à l'aide d'un questionnaire en ligne. Il suffit de répondre aux questions du formulaire et les clauses adaptées à votre situation seront automatiquement insérées au sein du contrat.

Le [bail verbal](#) précaire (ou dérogatoire) est valable d'un point de vue juridique.

Toutefois, si les parties souhaitent ajouter des clauses spécifiques à l'instar de la clause de résiliation anticipée, le contrat doit être formalisé par écrit. En effet, une jurisprudence constante pose le principe selon lequel les clauses contractuelles ne se présument pas.

Par ailleurs, la clause de résiliation anticipée doit être claire et non équivoque afin de limiter le risque de conflits. En cas de litige, les juges rechercheront l'intention commune des parties.

En particulier, la clause de résiliation anticipée doit préciser :

- Les motifs justifiant le congé de l'une ou l'autre des parties : il est d'usage, par exemple, de prévoir des conditions plus strictes pour le congé du bailleur ;
- Les conditions de fond et de forme de délivrance du congé : le congé pourra, par exemple, être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par signification par acte d'huissier. Il pourra également contenir des informations obligatoires telles que la date de conclusion du bail, le délai de préavis en vigueur, et/ou la date de prise d'effet du congé ;
- Le délai de préavis en vigueur convenu entre les parties, s'il en existe : un délai raisonnable pourra être prévu afin que le bailleur ou le locataire puisse prendre ses dispositions (un mois, six mois, ou aucun par exemple) ;
- Une période de résiliation anticipée pourra être fixée par les parties (tous les six mois ou bien à la date d'anniversaire du bail dérogatoire par exemple), à l'instar de la [période de résiliation triennale](#) du bail commercial ;
- Une éventuelle indemnité versée en contrepartie du préjudice causé par la délivrance du congé.

Il convient de porter une attention particulière à la négociation des modalités de résiliation anticipée du bail dérogatoire. En effet, une fois la clause de résiliation anticipée rédigée et insérée dans les dispositions du bail précaire, le contrat a valeur de loi. Les parties seront donc tenues d'en respecter les termes.

Bien entendu, la négociation des modalités de résiliation anticipée du bail précaire (ou dérogatoire) se fait sous seing privé, c'est-à-dire entre les parties. Or, dans la pratique, le pouvoir de négociation du locataire est faible par rapport à celui du bailleur, ce qui crée, à l'évidence, un déséquilibre dans les rapports locatifs.

Non-respect de la résiliation anticipée du bail précaire, quelles conséquences ?

Dès que les conditions de [résiliation du bail précaire \(plus justement appelé bail dérogatoire\) de façon anticipée](#) sont fixées par les parties, le contrat a valeur de loi. Ainsi, en cas de manquement de l'une des parties, le congé délivré sera considéré comme irrégulier.

Dans ce cas, le locataire a le droit de rester dans les locaux loués. En revanche, il sera tenu au paiement du loyer et des charges locatives tant que le congé n'aura pas été régularisé.

Lettre type de résiliation anticipée du bail précaire par le locataire : modèle gratuit

Nom et prénom du bailleur

Nom et prénom du locataire

Le __/__/__ (date de signature), à _____ (ville de signature)

Par lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Demande de résiliation anticipée de bail dérogatoire

Madame / Monsieur,

En ma qualité de locataire de locaux à usage professionnel (bien définir l'usage des locaux loués) se composant de :

- (nombre de pièces) pièces d'une superficie totale (indiquer le nombre de m² des locaux) ;
- dans un immeuble situé au : (préciser l'adresser exacte des locaux)

Lesdits locaux appartenant à : (préciser l'identité exacte du propriétaire ainsi que son adresse postale)

En vertu d'un bail dérogatoire conclu le (date de conclusion du bail) d'une durée de (indiquer la date convenue entre les parties) qui a commencé à courir le __/__/__ (date de prise d'effet du bail dérogatoire) ;

Je vous informe par la présente que je vous délivre mon congé ce jour selon les modalités de résiliation anticipée du bail dérogatoire précisées à l'article __ (préciser l'article du contrat énonçant la clause de résiliation anticipée).

Par la présente, je vous demande donc de tenir compte de mon congé qui prendra effet le __/__/__ (date de prise d'effet du congé du locataire) selon le délai de préavis fixé lors de la conclusion du bail dérogatoire.

Par ailleurs, je vous informe que je me tiens à votre disposition pour convenir d'une date afin de réaliser [l'état des lieux](#) de sortie ainsi que pour vous restituer les clés du local.

Je vous prie d'agréer, Madame / Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

Signature du locataire

Bon à savoir : Il est recommandé de rédiger cette lettre de résiliation anticipée du bail précaire en deux exemplaires. En effet, l'un d'entre eux sera envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur et l'autre sera conservée par le locataire afin de pouvoir rapporter une preuve juridique de la régularité du congé délivré.