

La résiliation amiable du bail commercial

Description

La résiliation amiable du [bail commercial](#) est l'une des manières de mettre fin de façon anticipée au contrat de bail en cours. Cependant, la résiliation amiable du bail commercial nécessite d'accomplir certaines formalités.

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 !

[Résilier mon bail commercial en ligne](#)[Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuit](#)

Principe de la résiliation amiable du bail commercial

En principe, [la durée minimale du bail commercial](#) est de neuf ans. Toutefois, des possibilités sont offertes au locataire et au bailleur afin de résilier de façon anticipée le bail commercial en cours d'exécution.

En premier lieu, sous certaines conditions, les parties disposent d'une faculté de [résiliation triennale](#). Cela signifie qu'à l'expiration d'une période de trois ans minimum, les parties pourront mettre fin au bail commercial en respectant certaines formalités. En particulier, le bailleur et le locataire devront respecter un délai de préavis de six mois avant que le congé soit effectif. Une [lettre de résiliation du bail commercial](#) devra également être rédigée par la partie désirant mettre fin au contrat comme pour tous les modèles de [lettre de résiliation de bail avec un mois de préavis](#) ou plus.

De surcroît, les parties peuvent mettre fin au bail commercial à l'issue du contrat, en refusant l'offre de renouvellement. En particulier, conformément au régime des baux commerciaux encadré par les [articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#), le locataire bénéficie de la [propriété commerciale](#) au titre de laquelle il a droit au renouvellement du bail commercial. Le cas échéant, si le bailleur refuse cette offre, alors il sera tenu au versement d'une [indemnité d'éviction](#) dont le montant servira à couvrir l'intégralité du préjudice subi (frais de déménagement, [droit au bail](#), transfert ou perte du fonds de commerce, etc.), le [calcul de l'indemnité d'éviction dans un bail commercial](#) doit respecter un principe fixé par une jurisprudence constante.

Attention ! Certains motifs n'emportent pas nécessairement la fin du bail commercial. Il s'agit par exemple du [décès du locataire](#) ou bien d'une [procédure de redressement ou de liquidation judiciaire](#). Tout comme dans le cas du [transfert du bail de location](#), le transfert du bail commercial peut se faire dans deux cas de figure : le décès du locataire d'une part, et l'abandon du domicile d'autre part. Les conditions à remplir seront les mêmes dans les deux cas.

Néanmoins, il est possible de résilier le bail commercial de façon amiable à n'importe quel moment du bail, c'est-à-dire sans attendre l'expiration d'une période triennale ou l'issue du bail. En pratique, la résiliation amiable du bail commercial intervient si le locataire souhaite cesser l'exploitation de son fonds de commerce sans chercher à [vendre le droit au bail](#) ou encore s'il souhaite déménager.

Même si ces possibilités ne sont pas précisées dans le régime encadrant les baux commerciaux, une jurisprudence constante pose le principe selon lequel la résiliation amiable du bail commercial est admise.

Pour ce faire, le bailleur et le locataire doivent se mettre d'accord de façon conventionnelle. Ils devront, de plus, s'assurer qu'aucune disposition légale ne s'oppose à la résiliation amiable du bail commercial. En pratique, toutefois, peu de textes législatifs privent les parties d'une telle décision.

Bon à savoir : La [résiliation du bail commercial pour cessation d'activité](#) du locataire est possible.

Résiliation amiable du bail commercial : le protocole à suivre

Comme vu précédemment, la résiliation amiable du bail commercial est possible si les deux parties parviennent à un accord conventionnel.

Formaliser la résiliation amiable du bail commercial par écrit, une étape conseillée

Le régime des baux commerciaux n'évoque pas la résiliation amiable du bail commercial. C'est pourquoi, aucun formalisme n'est exigible s'agissant de la résiliation amiable du bail commercial. Celle-ci doit néanmoins résulter d'une rencontre entre une offre et une acceptation.

Les parties sont entièrement libres de préciser les modalités de la résiliation amiable du bail commercial. Celles-ci peuvent notamment prévoir :

- Un délai octroyé au locataire avant que celui-ci soit sommé de quitter les locaux ;
- Une éventuelle indemnité versée au locataire par le bailleur à titre de compensation financière.

Attention ! L'accord conventionnel de résiliation amiable du bail commercial doit résulter de la bonne foi du bailleur et du locataire (différent de [l'expulsion du locataire du bail commercial](#)). Ainsi, tout vice de consentement visé par [l'article 1130 du Code civil](#) (erreur, dol ou violence) exclut la validité de la résiliation amiable du bail commercial.

C'est pourquoi, il est tout de même recommandé aux parties souhaitant trouver un accord de formaliser leur consentement mutuel par écrit. Cet acte devra être clair et non équivoque. Ainsi, en cas de litige, les parties pourront rapporter la preuve juridique de leur accord conventionnel.

Zoom : Il est possible d'effectuer cette formalité en ayant recours aux services d'un professionnel habilité. LegalPlace vous aide à résilier votre bail commercial. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne, adapté à votre situation, et votre [lettre de résiliation](#) sera générée sur mesure.

Notifier la résiliation amiable du bail commercial aux créanciers inscrits et subrogés

La résiliation amiable du bail commercial devra être obligatoirement notifiée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, c'est-à-dire ceux bénéficiant d'un [nantissement](#) du fonds de commerce. Il s'agit d'une sûreté.

La résiliation amiable doit être également notifiée aux créanciers subrogés dans les droits du locataire. Pour rappel, la subrogation permet au créancier (le bailleur) qui se fait payer par une tierce personne de transmettre ses droits à celle-ci afin qu'elle puisse récupérer la somme due auprès du débiteur (le locataire).

Cette notification n'est pas soumise à un formalisme particulier. Toutefois, il est d'usage de faire appel à un commissaire de justice afin que celle-ci soit soumise à moins de contestations.

Il n'existe aucun texte législatif précisant le moment auquel la résiliation amiable du bail commercial doit être notifiée aux créanciers inscrits et subrogés. Néanmoins, en pratique, la notification devra intervenir juste avant ou juste après la concrétisation de la résiliation amiable du bail commercial.

Bon à savoir : Conformément à l'alinéa 2 de [l'article L143-2 du Code de commerce](#), la résiliation amiable du bail commercial ne prend effet que dans un délai d'un mois suivant la notification de l'accord aux créanciers inscrits et subrogés.

L'obligation de signification de la résiliation amiable du bail commercial incombe pleinement au bailleur.

Bon à savoir : Pour connaître les créanciers inscrits et subrogés, il suffit de se renseigner auprès du greffe du Tribunal de Commerce dont dépendent les locaux loués.

S'agissant des conditions de fond, la notification aux créanciers doit mentionner de façon non équivoque la résiliation amiable du bail commercial. Toutefois, les parties n'ont pas besoin de justifier d'un motif légitime de résiliation anticipée.

Les effets de la résiliation amiable du bail commercial

Une fois l'accord conventionnel emportant la résiliation amiable du bail commercial conclu, les parties sont tenues de respecter les termes de leur accord ainsi que le principe de bonne foi.

En particulier, le locataire devra quitter les locaux en respectant le délai mentionné dans l'accord de résiliation amiable s'il en existe. À ce propos, il est recommandé d'établir un [état des lieux de sortie](#) lors duquel le locataire restituera les clés du local au propriétaire bailleur. Par la même occasion, la résiliation amiable du bail commercial met fin aux droits et obligations de chacune des parties au bail commercial. À ce titre, le locataire est déchu de la propriété commerciale. En contrepartie, il n'est plus tenu au paiement du loyer et des charges locatives.

Le bailleur, quant à lui, est exempt d'exécuter les gros travaux tels que mentionnés à [l'article 606 du Code civil](#)

, tant qu'un nouveau locataire n'aura pas emménagé dans les locaux.

Attention ! Si le locataire refuse de quitter les locaux dans le délai imparti, le bailleur pourra engager des poursuites contre le locataire.

De la même façon, si dans l'accord conventionnel, les parties ont convenu du versement d'une indemnité, alors le bailleur sera tenu d'honorer le paiement de celle-ci.

D'après [un arrêt rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation le 8 février 1989](#), la notification aux créanciers inscrits vaut mise en demeure. Ainsi, elle autorise les créanciers inscrits sur le fonds de commerce à se retourner contre leur débiteur afin de les sommer d'exécuter leurs obligations.

Il est possible que les créanciers inscrits ou subrogés décident la mise en vente du fonds de commerce. Dans ce cas, cette décision n'affecte pas la résiliation amiable du bail commercial décidée entre le bailleur et le locataire.

Attention ! En l'absence de notification aux créanciers inscrits et subrogés, la résiliation amiable du bail commercial leur est inopposable. Ils pourront alors ouvrir une action en justice pour contester la résiliation du bail commercial dans un délai de cinq ans ou bien réclamer le versement de dommages et intérêts au bailleur en réparation du préjudice subi.

Résiliation amiable du bail commercial non effective, quels recours ?

Comme vu précédemment, la résiliation amiable du bail commercial peut conduire à la contestation de l'une ou l'autre des parties. Dans ce cas, une action en justice pourra être ouverte devant le Tribunal de Commerce compétent (généralement celui dont dépendent les locaux loués).

Si les tribunaux jugent que la résiliation amiable du bail commercial est nulle, alors le bail commercial sera considéré comme n'ayant jamais cessé. Dans ce cas, si le locataire avait suspendu l'exécution de ses obligations contractuelles (le paiement du loyer et des charges locatives notamment), il sera tenu de régler ses dettes auprès du bailleur.

Aussi, le bail commercial continuera de produire ses effets juridiques tant que le bailleur ou le locataire n'aura pas délivré son congé.

À noter que certaines situations ne nécessitent pas de délivrance de congé. En effet, il peut apparaître inutile de donner congé lorsque les parties ont prévu une clause au sein du bail commercial selon laquelle à la fin de la première période de neuf ans, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de neuf ans. Dans ce cas, les parties se sont déjà mises d'accord sur l'automaticité du renouvellement du bail commercial et ont déjà accepté par écrit les conditions du renouvellement.