

La résiliation du bail commercial pour cessation d'activité

Description

Il est impropre de dire que l'on « résilie son bail pour cessation d'activité », **en effet la résiliation du bail et la cessation d'activité sont deux notions différentes. Leur point commun ? Elles peuvent toutes les deux mettre un terme au bail commercial.**

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 !

Définitions

La résiliation du bail consiste à mettre fin à un contrat de bail commercial, qui est généralement d'une durée de 9 ans. Les possibles moyens de résilier son bail commercial sont les suivants :

- A la fin du terme initial, qui se termine la plupart du temps, 9 ans après la conclusion du contrat de bail.
- À la fin de chaque [période triennale](#) (période de trois ans), le locataire peut demander à résilier le bail sans motif particulier, on appelle cela un congé triennal.
- Par l'effet de clauses prévoyant que le locataire pourra donner congé à des échéances particulières, et autres que celles prévues par la loi (annuelles au lieu de triennales par exemple)
- Par l'effet de clauses résolutoires (mettant fin au bail), par exemple, en cas de défaut de paiement du loyer
- Par [consensualisme](#) (un commun accord entre le bailleur et le preneur) de mettre fin au bail.
- À chaque fin de trimestre en cas de tacite prolongation (un bail peut être prolongé au-delà de son terme initial, si ni le bailleur ni le locataire, ne manifestent l'envie d'y mettre fin, c'est la tacite prolongation)
- Enfin en cas de conflit, une résolution judiciaire peut être effectuée pour mettre un terme au bail

D'autre part, le [locataire peut résilier le bail à tout moment](#) en cas de départ à la retraite ou en cas d'invalidité, dès lors qu'il respecte un délai de congé et de préavis.

Le bailleur peut aussi résilier le bail s'il désire construire, reconstruire l'immeuble existant, le modifier, le rénover ou exécuter des travaux de restauration immobilière, dès lors qu'il respecte le délai de congé et de préavis.

La cessation d'activité comme par exemple la [cessation d'activité d'une SAS](#) ou la [cessation d'activité d'une SARL](#) désigne l'arrêt de l'activité d'une entreprise pour une raison volontaire ou involontaire.

Plusieurs motifs peuvent entraîner une cessation d'activité, cependant aucune raison n'est à fournir pour justifier une cessation d'activité. On distingue deux grands types de cessation d'activité :

- La cessation d'activité dite « simple » : Son origine peut être diverse et variée, elle concerne les entreprises financièrement saines ; départ à la retraite du commerçant, changement d'activité, promotion, stage de reconversion...
- [La cessation d'activité dite « économique »](#) : Son origine est purement financière et forcée, elle est engendrée par un motif économique grave, l'entreprise ne peut plus faire face financièrement et ne peut donc continuer son activité. Elle est plus communément appelée Dépôt de Bilan.

Toutes ces formes de cessation d'activité peuvent mettre un terme au bail commercial du locataire, mais pas obligatoirement.

Bon à savoir : Le locataire peut faire recours dans certains cas à une [sous-location du bail commercial](#).

La cessation d'activité peut également être temporaire, c'est ce qu'on appelle une [mise en sommeil](#).

Quelles sont les formalités liées à une résiliation d'un bail commercial ?

Il est tout d'abord nécessaire de précéder à un préavis pour mettre fin au bail commercial. Différentes formalités accompagnent le préavis (le fait de donner congé au bailleur) :

- Celui-ci peut être fait par acte d'huissier ou par lettre recommandée, avec avis d'accusé de réception s'il est fait dans le cadre de la fin d'une période triennale.
- Celui-ci doit être obligatoirement fait par acte d'huissier s'il concerne le terme d'un bail ou un bail tacitement prolongé.

- Quant au bailleur, il ne peut notifier son congé au locataire que par acte d'huissier.

Le préavis fixé en matière de bail commercial est de 6 mois avant le terme quelle que soit la situation (triennal, tacitement reconduit, ou terme initial). Les parties peuvent aussi prévoir un délai plus long de préavis.

Un locataire donnant congé à son propriétaire ne peut être en droit de demander des indemnités d'éviction.

Zoom : Outre le respect des délais de préavis, il est également conseillé de faire appel à un professionnel pour la rédaction de la lettre de résiliation. C'est pourquoi, Legalplace vous propose [un modèle de lettre de résiliation de bail commercial](#) personnalisable. Celui-ci dispose de toutes les mentions obligatoires requises pour une lettre de congé.

Quelles est la procédure d'une cessation d'activité pour mettre un terme à son bail ?

Pour rappel, le locataire peut demander à mettre un terme à son bail commercial dans les cas suivants :

- un stage de conversion ou de promotion
- suite à une décision de départ à la retraite
- suite à un dépôt de bilan.

Stage de conversion ou de promotion

Un stage de conversion ou de promotion peut engendrer et contraindre le commerçant à quitter son local. En effet cette formation peut pousser le locataire à changer son activité ou tout simplement à la transformer radicalement. Ainsi il se trouvera dans l'obligation de changer de lieu pour initier son activité dans un lieu correspondant à ses nouveaux besoins. S'il effectue ce changement, il ne pourra demander ou être éligible à une indemnité d'éviction. Ce changement interviendra de plein droit, et ce dernier devra bien entendu respecter le délai de préavis de 3 mois.

Décision de départ à la retraite

Le locataire qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social

auquel il est affilié ou qui a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée, peut donner congé à tout moment pendant le cours du bail sans attendre l'expiration d'une période triennale. Son congé devra tout de même être délivré par acte d'huissier et moyennant un délai de préavis de 6 mois.

Cette possibilité est ouverte non seulement à l'entrepreneur individuel mais aussi à l'associé unique d'une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins 2 ans d'une SARL titulaire d'un bail commercial.

Dépôt de bilan

Dans le cas où une entreprise dépose le bilan et se trouve placée en [redressement ou en liquidation judiciaire](#), l'administrateur ou le liquidateur judiciaire désigné par le tribunal peuvent mettre fin au bail en cours de manière anticipée. La rupture anticipée du bail est également possible lorsque l'entreprise fait l'objet d'une simple procédure de sauvegarde.

Remarque : hors d'une procédure collective, la cessation d'activité n'a pas pour effet (sauf clause contraire) de mettre fin de plein droit au bail. De même, le simple fait pour un commerçant, exerçant en entreprise individuelle, de se faire volontairement radier du registre du commerce et des sociétés ne le libère pas automatiquement de son bail.

Il est donc important de bien comprendre qu'une cessation d'activité n'entraîne pas forcément la fin du bail ! Dans ces cas il est peut-être judicieux de mettre fin au bail par le biais de la résiliation.

Quelles peuvent être les avantages ou inconvénients de la cessation d'activité et de la résiliation de bail ?

La résiliation du bail commercial met fin à votre relation avec votre propriétaire. Par conséquent, vous n'aurez plus les moyens d'exercer votre activité commerciale. Mais vous restez propriétaire du stock, des matériels, ... et des dettes, qu'il vous faut régler !

Si vous pensez pouvoir régler toutes vos dettes en vendant votre actif vous-même, c'est sans doute préférable au dépôt de bilan. Vous vous évitez de très désagréables moments (procédure très longue et difficile, avec différents jugements...). Au passage, il est probable que vous tirerez plus d'argent de vos actifs que ne le fera le liquidateur judiciaire. Mais s'il vous reste des dettes une fois tout vendu, elles seront à votre charge... En effet se sera directement votre patrimoine personnel qui pourra être

attaqué pour rembourser vos créanciers.

En revanche à partir de la décision du tribunal de la cessation d'activité pour dépôt de bilan, vous n'êtes plus maître de votre entreprise, c'est l'administrateur (ou liquidateur judiciaire) qui le devient.

En principe, vous n'avez plus le droit de vendre tout ce qui est rattaché à votre fonds de commerce. Le liquidateur se met en contact avec vous, et organise la vente de votre entreprise (en général, il vous demande beaucoup de démarches administratives), l'administrateur récupèrera alors tout l'argent qu'il pourra (encaisse vos clients, vend les possessions de l'entreprises, etc.). L'administrateur fait appel à un commissaire-priseur qui mettra en vente aux enchères tout ce que l'entreprise possède, avec l'argent récupérée, le liquidateur judiciaire règlera vos dettes selon un ordre de priorité défini par la loi. Vos salariés sont parmi les premiers servis, de même que les services des impôts, vos fournisseurs arrivent en bas de liste. Au terme du délai fixé par le tribunal, l'administrateur fait un rapport au juge (vous êtes convoqué à l'audience). Le juge prononce la fin de la liquidation. Toutes vos dettes qui n'ont pas été payées sont éteintes, vos créanciers impayés ne pourront jamais être remboursés et ne pourront pas non plus se retourner contre vous.

Néanmoins, dans certains cas il sera possible aux créanciers de se retourner contre vous, malgré la mise en place d'une procédure de cessation d'activité pour dépôt de bilan. En effet le juge pourra apprécier en fonction de votre situation (statut juridique de l'entreprise, existence ou non de fraude ou faute de gestion de votre part, ...) si vos dettes professionnelles doivent être payées par vous à titre personnel. Dans ce cas, vous continuez à les devoir sur votre patrimoine propre. Enfin il vous est possible de faire un choix « mixte » entre les deux solutions, vous pouvez procéder à une résiliation de bail commercial, puis d'effectuer une liquidation judiciaire.

Cependant si cette solution peut sembler idéale dans les faits, elle peut être assez dangereuse dans la pratique. Le juge peut interpréter cette façon de faire comme une tentative de fraude sur dépôt de bilan. En remboursant en premier vos propriétaires sur d'autres créanciers légalement prioritaires à lui, vous pouvez passer dans l'illégalité, dans ce cas-là, le juge ne cherchera pas à protéger votre patrimoine professionnel pour éponger les dettes de l'entreprise.

Le mieux reste donc de cesser son activité puis de résilier le bail. Cette solution semble la plus pertinente et la plus transparente. Elle pourra s'organiser automatiquement avec l'aide du juge en cas de dépôt de bilan, ou vous permettre de mettre fin au bail commercial dans les conditions prévues par votre contrat de location dans les autres cas, vous agirez donc en toute légalité. Il est a fortiori préférable de

cesser son activité à l'occasion de la fin d'une période triennal, au terme de votre contrat de bail, en cas de retraite ou d'invalidité. Si vous êtes pressé vous pouvez aussi essayer de [résilier votre bail de manière anticipée](#), si votre contrat de location possède [une clause résolutoire](#), ou si vous arrivez à trouver un accord avec votre propriétaire.