

Comment mettre fin à son bail commercial ?



© 2014 Les Echos Publishing

Solution n° 1 : éviter le renouvellement du bail

Le locataire qui ne souhaite pas le renouvellement de son bail ne doit pas se contenter de rester passif et d'attendre la date d'expiration du bail.

S'il ne veut pas risquer de voir son bail se prolonger au-delà de la date d'expiration prévue au contrat, le locataire doit veiller à donner congé à son bailleur au moins 6 mois avant le terme du bail.

Prenons un bail conclu le 1^{er} janvier 2005 pour une durée de 9 ans, expirant le 31 décembre 2013.

Le locataire qui ne souhaitait pas renouveler son bail au 1^{er} janvier 2014 devait donc veiller à le dénoncer au plus tard le 30 juin 2013.

Si, au 31 décembre 2013, ni le bailleur, ni le locataire n'ont manifesté leurs intentions s'agissant du renouvellement, le bail ne s'interrompt pas. Il se poursuit tacitement. Non pas pour une nouvelle durée de 9 ans mais pour une durée

indéterminée.

Le locataire peut alors à tout moment mettre fin à cette prorogation tacite en donnant congé à son bailleur. Mais dans ce cas, le délai de préavis comporte une spécificité : le congé doit être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Exemple : si le locataire donne congé le 20 janvier 2014, il ne sera libéré de son bail que le 30 septembre 2014.

Solution n° 2 : exercer sa faculté de résiliation triennale

En cours de bail, l'entreprise locataire peut, sous certaines conditions, mettre un terme de façon anticipée à son bail.

La loi offre la possibilité au locataire de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale. D'où l'expression communément utilisée, pour désigner le régime du bail commercial, de « bail 3/6/9 ».

Exemple : un bail commercial a été conclu pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 2011 pour se terminer normalement au 30 novembre 2020. Le preneur pourra mettre un terme anticipé pour la date du 30 novembre 2014, puis pour le 30 novembre 2017.

Mais attention, l'exercice de la faculté de résiliation triennale est soumis à de strictes conditions de forme et de délai (comme un congé donné à l'expiration du bail).

Ainsi, le locataire qui souhaite exercer sa faculté de résiliation triennale ne peut le faire que par un congé

délivré par voie d'huissier.

À noter : un congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception serait inefficace.

S'agissant du délai, le congé doit être délivré au moins 6 mois avant la fin de la période triennale en cours.

Exemple : si le locataire veut mettre fin au bail pour le 30 novembre 2014, il doit donner son congé au plus tard le 31 mai 2014.

Attention, le congé irrégulier par manquement aux conditions de forme est nul, de sorte qu'il ne met pas fin au bail. Le locataire reste alors redevable des loyers dus jusqu'au terme du bail ou, si un congé est par la suite régulièrement délivré, jusqu'à l'expiration de la période triennale suivante.

Si le congé est donné moins de 6 mois avant le terme de la période triennale, son effet est repoussé, semble-t-il, à l'expiration de la période triennale suivante. S'il est donné pour une date prématurée, ses effets sont reportés à la date d'expiration du bail.

À noter : le contrat de bail peut apporter des aménagements à la faculté de résiliation triennale.

En particulier, le contrat de bail peut purement et simplement écarter cette faculté et donner au bail une durée ferme de 9 ans. À l'inverse, il peut permettre au locataire de résilier le bail à d'autres échéances que celles prévues par la loi : tous les ans ou à tout moment, par exemple.

Par ailleurs, si par principe le locataire peut exercer son droit de résiliation triennale sans avoir à verser d'indemnités au bailleur, là encore le contrat de bail peut en disposer autrement.

Solution n° 3 : convenir d'une résiliation amiable avec son bailleur

Le locataire peut tenter de négocier avec son bailleur une rupture anticipée du bail.

Lorsque le locataire est pressé de quitter les lieux et que la prochaine échéance de résiliation triennale est éloignée, il peut encore tenter de négocier avec son bailleur une rupture anticipée du bail.

Dans ce cas, à la différence de la résiliation triennale, la rupture ne résultera pas d'une décision unilatérale mais d'un accord des parties.

Cet accord n'est soumis à aucune condition de forme particulière mais il est vivement recommandé de le constater par écrit.

En pratique : assez souvent, les bailleurs n'acceptent la résiliation anticipée du bail que sous la condition de la signature d'un nouveau bail avec un successeur du locataire ou du versement par ce dernier d'une indemnité correspondant, en tout ou partie, aux loyers restant à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

Solution n° 4 : céder son fonds de commerce

Le locataire peut se débarrasser de son bail en cédant son activité à un tiers, notamment dans le cadre d'une opération de cession de fonds de commerce.

Remarque importante : aucune clause du bail ne peut priver un locataire de son droit de céder son bail au repreneur de son fonds de commerce (un contrat de bail commercial peut en revanche s'opposer à une cession isolée du droit au bail, simple cession du « pas-de-porte », à un tiers.).

En revanche, le bail peut limiter ce droit, par exemple en le subordonnant à l'agrément du bailleur et/ou à l'intervention de ce dernier à l'acte de cession, voire – et c'est souvent le cas – à l'obligation pour le locataire cédant de se porter garant de la bonne exécution du bail – et donc du parfait règlement des loyers – par le cessionnaire.

Solution n° 5 : arrêter son activité

Le locataire peut mettre un terme à son bail suite à un stage de conversion ou de promotion, suite à une décision de départ à la retraite ou suite à un dépôt de bilan.

Suite à un stage de conversion ou de promotion

Si, à l'issue d'un stage de conversion ou de promotion au sens du Code du travail, le commerçant ou l'artisan quitte le local dont il est locataire pour convertir son activité en la transférant dans un autre local ou pour prendre une activité salariée, la résiliation du bail intervient de plein droit et sans indemnité à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir du jour où elle est signifiée au bailleur.

Suite à une 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 dans le cadre de ce régime social peut donner congé à tout moment pendant le cours du bail sans attendre l'expiration d'une période triennale.

À noter : son congé devra tout de même être délivré par 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.

Suite à un 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 le cadre d'une procédure collective, la cessation d'activité par mise en sommeil d'une société ou même par dissolution volontaire n'ont 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.

Dans toutes ces situations, les entreprises locataires ont

alors intérêt à faire jouer leur faculté de résiliation triennale ou à négocier une résiliation anticipée du bail.

Solution n° 6 : constater un manquement grave du bailleur à ses obligations

Le locataire peut obtenir la résiliation anticipée de son bail en justice dans le cas d'un manquement grave du bailleur à ses obligations.

En dehors des cas précédemment examinés, le locataire peut obtenir la résiliation anticipée de son bail en justice dans le cas d'un manquement grave du bailleur à ses obligations : par exemple, un bailleur refusant de réaliser des travaux de mise aux normes lui incombant.

Mais de telles actions judiciaires sont longues et, pendant tout le temps de la procédure, le locataire reste, par principe, tenu de verser les loyers dus.