

La résiliation du bail commercial

La durée minimale d'un bail commercial est de neuf ans, les deux parties pouvant librement convenir d'une durée plus longue. Le locataire peut donner son congé à l'issue de chaque période triennale, moyennant un préavis de six mois. Pour le propriétaire, les possibilités de congé sont plus restreintes. Il peut donner congé à l'issue du bail mais doit alors verser une importante indemnité d'éviction calculée en fonction du préjudice subi par le locataire. Sauf s'il peut invoquer l'un des motifs prévus par la loi.

Précision importante à signaler : le propriétaire et le locataire doivent signifier leur congé par acte d'huissier. Une simple lettre recommandée ne suffit pas.

Motif grave et légitime

Cette notion n'est pas définie par la loi mais appréciée librement par les tribunaux. Elle permet la résiliation sans indemnité.

- **Exemples de motifs admis : le locataire n'effectue pas les travaux à sa charge, il commet des délits envers le bailleur, il est incarcéré pour chèque sans provision, il modifie la destination des lieux sans l'autorisation du propriétaire, etc. A l'inverse, ne sont pas admis comme motifs de résiliation de simples retards de paiement, ou la réalisation de simples travaux d'amélioration sans autorisation si ces travaux ne provoquent aucune gêne.**

La résiliation pour motif grave et légitime ne peut intervenir qu'après une mise en demeure restée sans effet plus d'un mois après sa signification au locataire par acte d'huissier.

- **Le locataire peut donc obéir à la mise en demeure et éviter ainsi la résiliation sans indemnité.**
- **La mise en demeure doit être renouvelée à chaque défaillance du locataire, même quand ces défaillances présentent un caractère successif (retards systématiques de paiement, etc.).**

Toutefois, la mise en demeure n'est pas exigée dans les cas suivants :

quand le locataire n'a pas exercé d'activité commerciale dans les locaux au cours des trois années précédant la fin du bail,
quand le motif reproché est irréversible.

- **Exemple : le locataire a sous-loué les locaux en contradiction avec les clauses du bail.**

Le bailleur ne peut pas avancer, devant les tribunaux, d'autres motifs que ceux invoqués initialement. Sous réserve de deux exceptions :

- **il peut invoquer à tout moment des faits impliquant que le locataire ne peut bénéficier du statut protecteur des baux commerciaux (non-exploitation des locaux, etc.),**
- **il peut aussi invoquer des faits nouveaux dont il n'avait pas connaissance au moment du congé**

Etat de l'immeuble

Le bailleur peut invoquer l'insalubrité de l'immeuble, reconnue par arrêté préfectoral.

- **Il peut ainsi échapper au paiement de l'indemnité d'éviction sans même que l'immeuble soit voué à la démolition.**

Le bailleur peut aussi invoquer le caractère dangereux de l'immeuble. C'est à lui de le prouver en l'absence de décision administrative.

Quand l'immeuble concerné est reconstruit par le bailleur, le locataire bénéficie d'un droit de priorité si le nouvel immeuble comporte des locaux commerciaux.

- **Dans les trois mois qui suivent son départ, le locataire doit signifier au bailleur sa volonté de faire jouer ce droit. Une fois reçue la proposition de relocation émanant du bailleur, le locataire a trois mois pour se décider.**

Droit de reprise pour habiter

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail pour les locaux d'habitation, accessoires aux locaux commerciaux, à condition de les occuper lui-même ou de les faire occuper par son conjoint, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint.

- **Ce droit de reprise ne peut être exercé quand les locaux d'habitation et les locaux commerciaux forment un tout indivisible, circonstance appréciée librement par les tribunaux.**
- **Si l'immeuble a été acheté, le bailleur ne peut exercer ce droit de reprise qu'au minimum six ans après l'acquisition.**

Le bénéficiaire de cette reprise pour habiter doit être dépourvu d'habitation correspondant à ses besoins normaux au moment de la reprise.

- **Exemple : un descendant menacé d'expulsion, un ascendant dont la santé est incompatible avec le logement existant, etc.**
- **Le bénéficiaire de la reprise doit habiter le logement concerné dans les six mois qui suivent le départ du locataire et pour une durée minimale de six ans.**

Droit de reprise pour travaux

Le bailleur peut refuser le renouvellement pour reconstruire l'immeuble ou effectuer des travaux exigeant son évacuation. Il doit alors verser une indemnité d'éviction sauf s'il offre un local de remplacement au locataire qui corresponde à ses besoins.

Résiliation avec indemnité

Le bailleur doit verser une indemnité d'éviction s'il ne peut invoquer l'un des motifs prévus par la loi.

Cette indemnité est calculée en fonction du préjudice subi par le locataire.

- **Elle comprend notamment la valeur marchande du fonds, les frais de déménagement et de réinstallation, les frais et droits de mutation pour l'acquisition d'un fonds de même valeur.**
- **C'est au bailleur de prouver que le préjudice vaut moins que ces éléments, notamment quand le transfert de fonds n'entraîne pas de disparition de la clientèle.**

Le locataire doit quitter les lieux dans les quinze jours qui suivent le versement de l'indemnité.

Le bailleur peut changer d'avis et renouveler le bail dans un délai de quinze jours après que le montant de l'indemnité a été fixé par les juges.

- **Ce "délai de repentir" ne joue pas si le locataire n'est plus dans les lieux ou s'il a déjà loué ou acheté un autre local.**