



Résiliation anticipée d'un bail commercial : quelles solutions possibles ?

Fiche pratique publié le 13/02/2025, vu 854 fois, Auteur : [Blog de Le Bouard Avocats Versailles](#)

Découvrez les solutions légales pour résilier un bail commercial avant son terme et éviter les litiges avec le bailleur.

Le **bail commercial** constitue un engagement de long terme, offrant une stabilité au preneur comme au bailleur. En principe conclu pour une durée minimale de **neuf ans**, il ne peut être rompu avant son terme que dans **des conditions précises** définies par le Code de commerce et la jurisprudence.

Toutefois, certains événements peuvent justifier une **résiliation anticipée** : **difficultés économiques, cessation d'activité, mésentente avec le bailleur, manquements contractuels**. La rupture du bail commercial avant l'échéance prévue **ne peut s'opérer unilatéralement** sans risque de sanctions. Elle doit suivre une **procédure stricte**, sous peine de poursuites judiciaires ou de lourdes indemnités.

Cet article analyse les **situations permettant une résiliation anticipée du bail commercial**, les **démarches à respecter** et les **conséquences juridiques et financières** pour le preneur.

1. Les motifs valables pour résilier un bail commercial avant son terme

En dehors des échéances triennales permettant au locataire de donner congé avec **un préavis de six mois**, certaines circonstances permettent d'obtenir une **résiliation anticipée en toute légalité**.

1.1. La résiliation triennale : un droit du preneur

L'**article L. 145-4 du Code de commerce** prévoit que le preneur peut résilier son bail à **chaque échéance triennale**, sous réserve de respecter **un préavis de six mois**. La notification doit être envoyée **par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception**.

Toutefois, cette faculté peut être **exclue contractuellement** pour certains baux, notamment ceux conclus **pour une durée ferme** (bail dérogatoire ou bail à durée déterminée).

1.2. Les motifs de résiliation anticipée admis par la loi

En dehors de la résiliation triennale, la loi reconnaît plusieurs motifs permettant une rupture anticipée du bail :

? **Départ à la retraite ou invalidité du locataire** : le preneur peut résilier son bail s'il **cessera définitivement son activité** pour cause de **retraite ou d'invalidité**. Il doit respecter **un préavis de six mois**

et notifier son départ au bailleur.

? **Liquidation judiciaire du preneur** : si l'entreprise du locataire fait l'objet d'une **liquidation judiciaire**, l'administrateur judiciaire peut **demandeur la résiliation du bail** pour préserver les intérêts des créanciers (article **L. 641-12 du Code de commerce**).

? **Faute du bailleur** : lorsque le bailleur **manque à ses obligations contractuelles** (insalubrité des lieux, refus de réaliser des travaux nécessaires, entrave à l'exploitation du fonds de commerce), le locataire peut demander **une résiliation judiciaire du bail** pour manquement grave.

? **Résiliation amiable** : bailleur et preneur peuvent convenir **d'un commun accord** d'une rupture anticipée. Dans ce cas, un **écrit formalisant les modalités de départ** est recommandé pour éviter toute contestation ultérieure.

2. La procédure à suivre pour résilier un bail commercial

La **résiliation d'un bail commercial** avant son terme implique le respect d'une **procédure stricte** afin de garantir sa validité.

2.1. Notification du congé au bailleur

[La demande de résiliation anticipée d'un bail commercial](#) doit impérativement être **notifiée au bailleur** selon les formes requises :

? **Lettre recommandée avec accusé de réception** : bien que couramment utilisée, elle **ne protège pas toujours le locataire** en cas de contestation.

? **Acte d'huissier de justice** : recommandé pour garantir **l'opposabilité du congé** et éviter tout litige sur la date de notification.

Le **respect du délai de préavis** est fondamental : **six mois avant la date effective de départ**.

2.2. Restitution du local commercial

À la fin du bail, le preneur doit :

? **Réaliser un état des lieux de sortie**, conjointement avec le bailleur, afin d'éviter toute contestation sur l'état du local.

? **Restituer les lieux en bon état** : le locataire peut être tenu de **remettre les locaux dans leur état initial**, sauf si les modifications ont été expressément autorisées.

? **Régler les loyers dus jusqu'à la fin du préavis** : la résiliation anticipée ne dispense pas le preneur de s'acquitter de **ses obligations financières** jusqu'à la date effective du congé.

3. Les conséquences financières et juridiques de la résiliation anticipée

3.1. L'indemnité d'éviction en cas de refus du renouvellement

Si le bailleur refuse **le renouvellement du bail**, il doit verser une **indemnité d'éviction** au preneur, sauf en cas de **motif grave** justifiant ce refus (**article L. 145-14 du Code de commerce**).

Cette indemnité est calculée en fonction de **la valeur du fonds de commerce** et des éventuels frais de déménagement et de réinstallation.

3.2. Les obligations du locataire après la résiliation

Le preneur peut être tenu de **verser des indemnités** au bailleur en cas de départ anticipé injustifié :

? **Paiement des loyers restants dus** jusqu'à l'échéance contractuelle si aucune clause de résiliation anticipée n'a été prévue.

? **Prise en charge des réparations** si le local n'est pas restitué en bon état.

? **Versement d'une indemnité compensatoire** si la rupture du bail cause un préjudice au bailleur.

3.3. Les recours en cas de litige

En cas de désaccord entre le bailleur et le preneur, plusieurs solutions existent :

? **Médiation et négociation amiable** : une solution rapide pour trouver un accord sur les conditions de départ.

? **Saisine du tribunal judiciaire** : si la résiliation est contestée, le locataire peut engager **une action en justice** pour faire reconnaître ses droits.

? **Action en responsabilité** : en cas de **résiliation abusive**, le preneur peut demander une **indemnisation du préjudice subi**.

Conclusion

Résilier un **bail commercial avant son terme** est une démarche qui doit être **mûrement réfléchie et juridiquement encadrée**. Si la loi offre des solutions pour sortir d'un bail dans certains cas précis, le preneur doit **se conformer aux règles légales et contractuelles**, sous peine de **sanctions financières**.

? **Une résiliation anticipée doit être justifiée** par un motif reconnu (liquidation, faute du bailleur, accord amiable).

? **Le préavis et les modalités de congé doivent être respectés** pour éviter toute contestation.

? **Les obligations post-résiliation, notamment la restitution du local et le paiement des loyers dus, doivent être anticipées.**

Pour sécuriser la procédure et éviter tout risque de contentieux, il est **recommandé de se faire accompagner par un avocat en droit commercial**, qui saura conseiller le preneur sur **la meilleure stratégie de résiliation** et défendre ses intérêts en cas de litige.

LE BOUARD AVOCATS

4 place Hoche,
78000, Versailles

<https://www.lebouard-avocats.fr/>

<https://www.avocats-lebouard.fr/>

<https://www.lebouardavocats.com/>