



La résiliation du bail commercial

Fiche pratique publié le **25/01/2021**, vu **715 fois**, Auteur : [Avocat en droit des affaires](#)

La résiliation du bail commercial peut être prononcée judiciairement par le juge ou intervenir par l'application de la clause résolutoire. Ce dernier cas, plus rapide, s'effectue par l'acquisition de la clause résolutoire.

La résiliation du bail commercial peut être prononcée judiciairement par le juge ou intervenir par l'application de la clause résolutoire. Ce dernier cas, plus rapide, s'effectue par l'acquisition de la clause résolutoire.

En effet, le bail commercial peut être résilié de plein droit s'il contient une clause résolutoire et que celle-ci a été dûment appliquée. La plupart des baux commerciaux contiennent ce type de clause. En présence d'une telle clause le bail est résilié automatiquement si le locataire a manqué à l'une de ses obligations.

Le juge n'aura pas à statuer sur les motifs de la résiliation. Celui-ci ne fait que vérifier l'existence de la clause et le manquement. Dès lors, en cas de manquement à l'une des obligations prévues par le bail le juge constate la résiliation du bail commercial conformément à [l'article L.145-41 du code de commerce](#).

Les conditions d'application de la clause résolutoire :

La clause résolutoire ne peut être mise en œuvre que pour des obligations clairement visées dans le bail (Cass. 3ème civ. 13 dec 2006). Les manquements doivent être prévus expressément. Elle ne peut pas être mise en œuvre en cas de sous-location irrégulière si le bail commercial ne l'interdit pas de manière expresse (Cass. 3ème civ. 11 juin 1986).

A titre d'exemple, une clause visant le paiement des loyers ne permet pas d'appliquer la clause en cas de défaut de paiement d'une indemnité d'occupation (Cass. 3ème civ. 24 fév.1999). L'infraction du bail doit donc être expressément prévu par le bail et visée par la clause.

De plus, la clause doit également être appliquée de bonne foi. Les juges apprécient souverainement la bonne ou la mauvaise foi du bailleur.

Les juges ont considéré la mauvaise foi du bailleur qui est à l'origine des infiltrations d'eaux (Cass. 3ème Civ 27 mai 1987). De même, en demandant la réalisation de travaux dans un délai d'un mois alors que les travaux ne pouvaient pas être raisonnablement réalisés dans ce délai (CA. Paris 14ème ch. 23 mars 2007).

Les conditions de forme :

A défaut de respecter le formalisme d'application de la clause le juge ne constatera pas l'acquisition de la clause résolutoire.

L'application de la clause nécessite un commandement adressé au locataire par le bailleur. Ce commandement doit indiquer de manière expresse le manquement reproché au locataire. Le commandement doit rappeler la ou les clauses du bail commercial qui ne sont pas respectées afin que le locataire puisse remédier à l'infraction ([Cass. 3ème Civ 3 oct 2007 n°06-16.361](#)). A défaut le commandement est nul et la clause ne sera donc pas appliquée.

De plus, le commandement doit indiquer au locataire de se conformer au bail dans un délai d'un mois. A défaut du rappel de ce délai, le commandement encourt la nullité (Cass 3ème civ 6 mars 1996).

Enfin, ce commandement doit être adressé par huissier. La lettre recommandée adressée au locataire est irrégulière (CA Bordeaux 31 mai 2000 n°2000-115917).

Si l'ensemble de ces conditions sont réunies le bailleur pourra demander l'acquisition de la clause résolutoire.

La saisie du juge pour faire constater la résiliation du bail commercial :

C'est le tribunal judiciaire (ancien TGI) du lieu de l'immeuble qui est compétent pour statuer sur la demande de résiliation ([art. R. 145-23 c.com](#) et [art. R 211-4, II COJ](#)). Cette demande est souvent réalisée en référé et permet d'obtenir une ordonnance rapidement.

Le locataire pourra faire appel de cette ordonnance dans un délai de 15 jours à compter de sa notification. A défaut d'appel, et si l'ordonnance le prévoit, la décision permettra d'obtenir l'expulsion du locataire.

En cas d'absence de clause résolutoire du bail commercial, ou en cas d'échec d'acquisition de la clause résolutoire, il est encore possible d'agir en justice pour demander la résiliation judiciaire du bail commercial.

Maître Bruno Planelles, Avocat barreau de Paris

Exprime Avocat en droit des affaires

<https://www.exprime-avocat.fr/>

A voir également :

[La modification du bail commercial](#)

[La valeur du fonds de commerce](#)

[Le recouvrement de créances](#)

[La mise en demeure](#)

[L'injonction de payer](#)