



La résiliation amiable ou anticipée du bail commercial

publié le **30/05/2016**, vu **2929 fois**, Auteur : [David SEMHOUN](#)

La résiliation amiable consiste à mettre fin au bail commercial en cours par anticipation. Cette résiliation fera l'objet d'une convention envisageant sa date d'effet, ses modalités, ainsi que ses conséquences.

I. Principe de la résiliation amiable

Les dispositions relatives aux statut des baux commerciaux ne s'opposent pas à la résiliation amiable ; tout bail commercial assujetti ou non au statut peut faire l'objet d'une résiliation amiable par anticipation.

Propriétaire et locataire sont libres de prendre la décision à n'importe quel moment de la vie du bail de mettre un terme à celui-ci en prenant soin, donc, de modifier les conditions contractuelles sur lesquelles elles s'étaient entendues.

II. Conditions de mise en œuvre de la résiliation amiable

La résiliation amiable n'est soumise à aucun formalisme. Il suffit donc pour son acquisition que l'une des parties ait accepté l'offre de résiliation émise par l'autre. Cela étant, la volonté bien que pouvant être tacite, elle doit être certaine et non équivoque (Cass. civ. 3ème, 23 mars 2011, n° 10-10.226). Elle exige donc le concours de deux volontés dont il conviendra de rapporter la preuve. En cas de litige, l'appréciation de la volonté sera soumise à l'appréciation des tribunaux.

Pour autant, il est préférable de mettre par écrit, avec apposition des signatures, la convention constatant l'accord. Cela permet d'une part de s'assurer que preneur et bailleur ont manifesté leur volonté certaine et non équivoque de résilier le bail de façon anticipée et à l'amiable ; et, d'autre part, cela permet d'éviter de créer toute confusion ou incertitude à l'égard des tiers.

Il conviendra de prévoir les délais de libération des locaux loués, de restitution du dépôt de garantie (fonction de l'état dans lequel les lieux se trouvent au départ du preneur ainsi que des éventuels charges ou loyers restés impayés).

Cas d'une résiliation amiable subordonnée à la signature d'un nouveau bail commercial :

Les parties peuvent très bien convenir d'une résiliation anticipée du bail en cours à la condition de conclure postérieurement à celui-ci un nouveau bail avec le successeur du locataire actuel. Le bailleur est en droit de modifier les conditions de la nouvelle convention en vue de ses futures relations contractuelles avec le successeur présenté par le locataire.

III. Effets de la résiliation amiable

Face à un bail commercial auquel il a été mis fin de façon amiable, l'accord qui en découle devra être appliqué de bonne foi (article 1134 du Code civil). De ce fait, le preneur qui refuserait de libérer les locaux dans les délais prévus conventionnellement pourra être poursuivi.

Il est possible que les parties aient convenu de procéder à cette résiliation amiable en contrepartie

d'indemnités ; étant précisé que les dispositions du statut des baux commerciaux relatives aux modalités de paiement de l'indemnité d'éviction ne trouvent pas à s'appliquer au paiement de l'indemnité découlant de la résiliation amiable d'un bail commercial.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nsavocatsparis.fr>

Pour toute consultation écrite : <http://www.conseil-juridique.net/maitre-semhoun-david/avocat-3868.htm>