

# La résiliation du bail commercial à l'initiative du bailleur

publié le 15/04/2016, vu 1199 fois, Auteur : [David SEMHOUN](#)

**Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, il est généralement tenu de lui verser une indemnité d'éviction. Cependant, cette règle dépend d'exceptions tenant au mode de résiliation du bail.**

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, il est généralement tenu de lui verser une indemnité d'éviction. Cependant, cette règle dépend d'exceptions tenant au mode de résiliation du bail.

## RÉSILIATION À L'ISSUE DU TERME DU CONTRAT DE BAIL

A l'expiration d'une période triennale, le bailleur a la faculté de donner congé en notifiant un refus de renouvellement à son locataire. Ce congé **doit intervenir dans un délai de 6 mois avant le terme dudit bail**

**Ce congé doit être notifié par acte extrajudiciaire.** Il doit préciser, en outre, sous peine de nullité, les motifs du refus, et indiquer que le locataire a la possibilité dont il dispose de contester ou demander une indemnité d'éviction au tribunal dans un délai de 2 ans s'il remplit les conditions légales.

**Pour divers motifs graves et légitimes, cette indemnité peut ne pas être due.**

## RÉSILIATION POSTÉRIEUREMENT AU TERME DU BAIL

Les règles sont les mêmes que pour la résiliation à l'initiative du preneur.

Il est loisible au bailleur de délivrer un congé au moins 6 mois avant le dernier jour d'un trimestre civil, lorsque le bail a été tacitement reconduit (soit en l'absence de congé lors de l'échéance de la période triennale, soit en l'absence de renouvellement).

**Une indemnité d'éviction peut être versée.**

## RÉSILIATION EN CAS DE MANQUEMENT DU LOCATAIRE À SES OBLIGATIONS

De la même façon que le locataire, **le bailleur peut résilier le bail dans le cas où le locataire contreviendrait à ses obligations** (le respect de la destination ou encore le paiement du loyer).

Aussi, une clause résolutoire devra nécessairement avoir été prévue entre les parties.

Cette clause n'agira qu'un mois après notification par le bailleur.

**Le preneur ne pourra prétendre à une indemnité d'éviction en cas de résiliation pour ce motif.**

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nahmiassemhoun.fr>