

Bail commercial 3-6-9 : qui peut partir, et quand??

Fiche pratique publié le **13/11/2026**, vu **3 fois**, Auteur : Kyros Avocats — Droit des affaires

Le bail commercial 3-6-9 engage le bailleur neuf ans et laisse au locataire une sortie tous les trois ans : délais, forme du congé, exceptions, nouveautés 2026.

Le nom du bail commercial 3-6-9 dit l'essentiel : un contrat de neuf ans, découpé en trois périodes de trois ans. Le locataire peut partir à la fin de chacune?; le bailleur, lui, reste engagé pour neuf ans, sauf dans quelques cas prévus par la loi. Le congé triennal obéit à des délais et à une forme stricts, et une erreur se paie cher.

Quelle est la durée d'un bail 3-6-9??

L'article L. 145-4 du code de commerce fixe la durée minimale du bail commercial à neuf ans. Une clause prévoyant une durée plus courte est réputée non écrite (article L. 145-15) : le bail dure alors neuf ans. Pour un engagement plus court, il faut passer par le bail dérogatoire, limité à trois ans et privé du droit au renouvellement.

Résiliation par le locataire : une sortie tous les trois ans

Le locataire peut donner congé pour la fin de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance. Les périodes se comptent à partir de la date de prise d'effet du bail, pas de la date de signature. Pour un bail qui a pris effet le 1er janvier 2025, la première échéance tombe le 31 décembre 2027 et le congé doit partir au plus tard le 30 juin 2027.

Deux formes sont admises : la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou l'acte de commissaire de justice. Pour la lettre, c'est la date d'expédition qui compte pour le locataire. Si elle n'a pas pu être présentée au bailleur, il faut recommencer par acte de commissaire de justice (article R. 145-38). Quand le temps presse, l'acte est donc plus sûr.

Le délai se compte à la rigueur. S'il expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, il n'est pas reporté au jour ouvrable suivant, et le congé tardif ne vaut que pour l'échéance triennale suivante, trois ans plus tard (Civ. 3e, 8 mars 2018, n° 17-11.312). Le locataire qui envoie son congé un jour trop tard reste donc tenu du bail, et du loyer, pendant trois ans de plus.

Quand le locataire ne peut pas partir à trois ans

La faculté de résiliation triennale est d'ordre public : une clause qui la supprime est en principe réputée non écrite. Le bail peut toutefois l'écarter, par exemple avec une clause «?six ans fermes?», dans quatre cas :

- le bail est conclu pour plus de neuf ans?;
- le local a été construit pour une seule utilisation (hôtel, cinéma, station-service…)?;
- le local est à usage exclusif de bureaux?;
- il s'agit d'un local de stockage.

À l'inverse, le locataire qui fait valoir ses droits à la retraite, ou qui touche une pension d'invalidité, peut donner congé à tout moment, avec le même préavis de six mois. La règle profite aussi à ses ayants droit s'il décède, à l'associé unique d'EURL et au gérant majoritaire de SARL depuis au moins deux ans, lorsque la société est titulaire du bail.

Résiliation par le propriétaire : neuf ans d'engagement

Le bailleur ne peut donner congé à une échéance triennale que pour des projets limitativement énumérés : construire, reconstruire ou surélever l'immeuble, transformer l'immeuble en habitation, reprendre un local d'habitation accessoire, exécuter des travaux de restauration immobilière ou démolir dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Il doit donner congé par acte de commissaire de justice, en indiquant ses motifs, et indemniser en principe le locataire.

Pour le reste, il ne peut mettre fin au bail avant neuf ans que si le locataire manque à ses obligations, le plus souvent en ne payant pas le loyer : il invoque alors la clause résolutoire ou demande la résiliation au juge.

Après les neuf ans, le bail ne s'arrête pas seul

Sans congé ni demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement (article L. 145-9). Chaque partie peut alors y mettre fin à tout moment, par acte de commissaire de justice, six mois à l'avance et pour le dernier jour d'un trimestre civil. Cette règle du trimestre civil ne joue qu'en tacite prolongation, pas pour un congé donné à une échéance triennale (Civ. 3e, 3 juillet 2013, n° 12-17.914).

Le locataire a intérêt à ne pas laisser durer cette situation. Si la prolongation porte la durée totale du bail au-delà de douze ans, le loyer du bail renouvelé n'est plus plafonné et peut être porté à la valeur locative (article L. 145-34). Pour l'éviter, il peut demander lui-même le renouvellement : voir notre article sur le renouvellement du bail commercial.

Un bail de dix ans plutôt que neuf??

Au-delà de neuf ans, les parties peuvent écarter la sortie triennale. Le bailleur s'assure ainsi d'un locataire engagé pour toute la durée. Le locataire, lui, perd en plus le plafonnement du loyer au renouvellement, la hausse étant en principe étalée à 10?% par an. Il a donc intérêt à obtenir une contrepartie dès la signature : un loyer de départ plus bas, une franchise de loyer, des travaux pris en charge par le bailleur.

Ce qui a changé en 2026

La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique a modifié deux règles qui concernent les baux des commerçants et des artisans.

D'abord, le locataire peut exiger de payer son loyer chaque mois plutôt que par trimestre d'avance, à condition de ne pas avoir d'arriéré qu'il n'aurait pas contesté. La règle vaut aussi pour les baux

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

en cours et joue à partir de l’échéance suivante (article L. 145-32-1).

Ensuite, dans les baux conclus ou renouvelés depuis le 26 mai 2026, le dépôt de garantie et les autres garanties, cautions comprises, ne peuvent dépasser ensemble un trimestre de loyer. Le dépôt doit être rendu au plus tard trois mois après la remise des clés (article L. 145-40).

Le rôle de l’avocat

Avant la signature, l’avocat vérifie la durée, les clauses de durée ferme, les garanties demandées et la clause d’indexation. En cours de bail, il calcule la date de l’échéance utile, rédige le congé et choisit la forme la plus sûre. À l’approche des neuf ans, il prépare le renouvellement ou la négociation du départ. Pour aller plus loin, notre guide complet du bail commercial 3-6-9 détaille aussi le loyer, les charges et la cession du bail.

Chez Kyros Avocats, nous suivons ces dossiers partout en France, en visioconférence, avec échange des pièces en ligne et signature électronique?; quand une réunion en personne est utile, nous nous déplaçons sans frais. Le premier échange de 20 minutes est gratuit : **réservez un créneau** ou appelez le **04 99 52 90 90**.

Laurent Ferracci, avocat associé du cabinet Kyros Avocats, ancien directeur juridique. Article à jour au 13 novembre 2026.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés