



Bail commercial : durée du délai du congé donné par le propriétaire à son locataire

publié le 26/08/2012, vu 5680 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, est venue préciser quand peut intervenir le congé du bailleur d'un local commercial à son locataire et tendant à mettre fin au contrat de bail.

Le principe juridique est qu'un bail commercial peut être interrompu à l'initiative du bailleur notamment lorsque ce dernier « donne congé » à son locataire.

La récente loi de simplification du droit est venue préciser quand peut intervenir le congé tendant à mettre fin à un bail commercial.

L'article L. 145-9 alinéas 1 et 2 du code de commerce dispose que :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. »

Auparavant, la règle était que le congé devait être donné par le bailleur au moins six mois à l'avance et « pour le dernier jour du trimestre civil ».

Ainsi, selon la date de signature du bail, la date d'expiration du bail pouvait ne pas correspondre au dernier jour d'un trimestre civil.

Les juges variaient dans leur interprétation de la règle du trimestre civil.

Selon certains juges, cette règle ne s'appliquait que pour le congé donné lorsque le bail commercial s'était poursuivi au-delà de sa date d'échéance alors que d'autres jugeaient qu'elle s'appliquait en toute hypothèse : bail en cours de période contractuelle ou en cours de reconduction à défaut de congé ou de demande de renouvellement de la part des parties au contrat.

Dorénavant, le principe est que le bail commercial cesse par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance à la date d'expiration prévue contractuellement dans le bail.

Cependant, lorsque le bail s'est poursuivi tacitement au-delà du terme fixé par le contrat, à défaut

d'un congé ou d'une demande de renouvellement, le congé délivré au cours de cette période de tacite prolongation doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

A titre d'exemple, un bail signé le 1er mai 2012 qui se poursuit au-delà du 30 avril 2021, à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le congé du 9 août 2021 prendra effet le 31 mars 2013 (9 août 2012 + 6 mois = 9 février 2013 + délai pour atteindre le dernier jour du trimestre civil).

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com