



résiliation bail commercial.

Par **jade GRIS**, le **22/03/2009** à **12:24**

Par **ardendu56**, le **22/03/2009** à **21:53**

Jade, je vous conseille de revoir votre "message." Bien à vous.

Par **jade GRIS**, le **23/03/2009** à **09:06**

Pourquoi? la question ne serait-elle pas claire ?

Par **ardendu56**, le **23/03/2009** à **15:35**

Désolée, je n'ai pas le titre de votre message. "Comment résilier un bail commercial?"
Plusieurs cas :

la règle des 9 ans

Le statut a fixé à 9 ans la durée minimale du bail commercial, cette règle est d'ordre public. Si un bail soumis au statut a été conclu pour une durée conventionnelle plus courte celle-ci sera corrigée et portée au seuil légal. Les obligations du locataire et du bailleur sont différentes.

le caractère impératif du seuil des neuf ans pour le bailleur

Le bailleur est impérativement lié par le seuil minimal de neuf ans. Il ne peut mettre fin au bail par anticipation qu'en cas de faute du locataire, ou s'il se propose de reconstruire, restaurer ou surélever l'immeuble. Dans ce dernier cas il ne peut donner congé qu'à l'expiration d'une période triennale.

- la résiliation anticipée par le locataire

Le locataire dispose de la faculté de résiliation anticipée triennale. Après chaque période de 3 ans, il peut mettre fin au contrat de bail, simplement en donnant congé au minimum 6 mois avant, au bailleur. Il n'a pas à fournir de motif pour cette résiliation. Il est possible que le locataire renonce à cette faculté par stipulation contractuelle. Les parties peuvent en subordonner l'exercice au versement d'une indemnité au profit du bailleur (Cass. civ. 3ème, 21 juin 1995, JCP E 1995, II, 743, n. Auque)

Le locataire dispose également de la faculté de résilier son contrat de bail dans les cas où, il part à la retraite ou, quand il devient invalide. Cette résiliation peut intervenir à tous moments, il faut cependant respecter 6 mois de congé.

Le bailleur dispose lui aussi de la faculté de résiliation triennale, mais, elle n'est possible qu'en cas de reconstruction de l'immeuble, de surélévation ou de restauration de celui-ci.

- exception à la règle des 9 ans

Le premier bail consenti au moment de l'entrée dans les lieux peut être conclu pour une durée au maximum égale à 2 ans. A l'expiration de ce bail, si le locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, il y a transformation du bail initial en un nouveau bail de 9 ans auquel sera appliqué le statut.

- RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Elle peut être demandée par chacune des deux parties, dans le cas où, il y aurait inexécution des obligations par l'autre partie. Cette résiliation a pour fondement l'article 1184 du code civil, s'effectue sans être précédée par une mise en demeure et, n'est pas soumise à la prescription biennale du statut.

La multiplication des clauses de résolution de plein droit a fait se développer, par l'intermédiaire du statut, un régime protecteur du locataire.

La protection en cas de redressement ou de liquidation judiciaire

L'article L 621-28 al. 5 du Code de Commerce prévoit que « nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution du contrat ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire » le même principe étant prévu par l'article L 622-13 pour la liquidation judiciaire

Du fait de la suspension des poursuites individuelles prévue à l'article L 621-40 le non paiement des loyers antérieur au jugement de redressement judiciaire interdira toute action à ce titre.

En ce qui concerne les loyers postérieurs à l'ouverture de la procédure ils devront être payés sous peine de résiliation.

L'article L 621-29 suspend l'exigence d'exploitation pendant la période d'observation.

J'espère avoir répondu à votre question.

Par jade GRIS, le 23/03/2009 à 16:07

Je pense ne pas m'être exprimé clairement, je m'en excuse .

La question est la suivante :

Un bailleur a construit à la demande expresse de son futur locataire et sur ses demandes techniques (surface, équipement, usage etc...) des locaux commerciaux spécifiques.

Au regard de ces exigences particulières il a été convenu entre les parties que la résiliation du bail à la fin de la période de 9 ans ne pourrait se faire qu'en respectant un préavis d'UN an.

A la fin des 9 ans aucune des parties n'ayant dénoncé le bail, celui-ci s'est renouvelé par tacite reconduction, puis deux ans plus tard le locataire a dénoncé le bail reconduit tacitement en donnant un délai de 6 mois de préavis et non pas d'UN an comme convenu dans le bail primaire.

La question qui se pose est la suivante: lors du renouvellement du bail par tacite conduction, toutes les clauses contractuelles du bail primaire sont-elles reconduites? Et dans ce cas le

délai de préavis contractuel d'UN an devrait être opposable au locataire.
Merci par avance.

Par **jpbret**, le **01/04/2009** à **16:18**

Bonjour,

Confronté à une situation similaire (terme du bail dépassé, congé du bailleur non délivré avant le terme, offre de renouvellement non retournée acceptée par le locataire, congé avec préavis de 6 mois notifié par le locataire), j'ai tenté d'éclaircir par moi même le cadre juridique du congé après reconduction tacite du bail.

D'après mes propres recherches (legifrance, lexinter) confirmées par un article des jurisprudentes, il ****semblerait**** que :

- le bail soit "reconduit" et non "renouvelé"
- la tacite reconduction fait basculer le bail sous la règle des baux non écrits (articles 1736 et 1738 du code civil)
- le congé peut être délivré par chacune des parties par acte extrajudiciaire avec un préavis de 6 mois sans tenir compte d'une quelconque date anniversaire
- le congé doit intervenir au dernier jour du trimestre civil (31 mars / 30 juin / 30 sept / 31 dec)
- les usages locaux doivent être respectés (d'ailleurs, sont ils codifiés qq part, au trib de commerce par exemple ?)

Tout ceci n'est que ma propre interpretation mais le site suivant confirme cela.

Ci après l'article des jurisprudentes :

http://www.jurisprudentes.org/bdd/faqs_article.php?id_article=4357

Par **Thomas44**, le **23/09/2011** à **11:23**

Attention, les **usages locaux ont été supprimés** par la loi LME du 4 août 2008 modifiant notamment les articles L145-4 et L145-9 du code de commerce sur le [préavis du bail commercial](#).

Dorénavant la loi est la même sur l'ensemble du territoire français et comme vous l'avez très justement relevé :

- un bail commercial renouvelé tacitement devient un CDI
- il est possible de le résilier à tout moment
- un préavis de 6 mois doit être respecté
- la fin du bail ne prendra effet qu'au dernier jour du trimestre civil en cours.