

Résiliation anticipée d'un bail professionnel

Description

La résiliation anticipée d'un bail professionnel est-elle envisageable et prévue par la Loi ? Si de son côté un propriétaire n'est en droit de rompre un bail professionnel qu'une fois son terme dépassé (sauf exceptions), le locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant certaines démarches et sous préavis.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail professionnel](#)[Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuit](#)

Rappels sur les grandes lignes du bail professionnel

L'administration publique française définit le [bail professionnel](#) comme le contrat utilisé pour la location de locaux n'ayant pour but d'être exploités que pour des usages professionnels et non pour des activités commerciales, industrielles, agricoles ou artisanales, contrairement au [bail commercial](#) qui inclut toutes ces situations. Le bail professionnel est moins contraignant et plus simple juridiquement que le bail commercial ou celui à usage d'habitation, bien que certaines règles et obligations s'y appliquent.

Sont ainsi concernés par ce type de contrat de location tous les professionnels dont les revenus de leur activité principale sont comptabilisés parmi les bénéfices non commerciaux (ou [BNC](#)). Il s'agit surtout des professions libérales réglementées comme les avocats, vétérinaires, architectes ou encore médecins ainsi que celles non réglementées, notamment les consultants dans divers domaines : marketing, gestion, etc.

L'usage du local loué dans le cadre du bail professionnel se doit d'être strictement professionnel sous peine de passer en [bail mixte](#) (devant être signé) incluant la possibilité d'habiter le local en plus de l'occuper pour ses activités professionnelles.

Concernant la [durée du bail professionnel](#), ce dernier est encadré par un régime légal à la fois plus souple mais moins protecteur du preneur. On observe ainsi moins de

contraintes concernant la durée et le renouvellement du bail professionnel, celui-ci étant conclu pour 6 années au minimum et reconduit tacitement pour la même durée.

Le principe de résiliation d'un bail professionnel

Comme indiqué plus haut, le bail professionnel offre une plus grande souplesse et moins de contraintes pour les parties signataires que les autres types de baux notamment commerciaux. Le principe de résiliation est donc lui aussi plus simple d'un point de vue légal. Le principe est alors le suivant : S'il s'agit d'un bail professionnel, le bailleur n'est en mesure de mettre fin au contrat que dans deux situations : la première, la plus commune, est l'échéance de celui-ci, dans ce cas le bailleur doit notifier le locataire 6 mois avant la fin du contrat par préavis, la seconde est un manquement du locataire envers ses obligations. Le locataire, pour sa part, peut décider de rompre le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de 6 mois et du respect de la procédure décrite plus bas. Aucune compensation financière n'est due dans ce dernier cas et la décision du locataire n'a pas à être justifiée.

Les principales spécificités de la fin d'un bail professionnelles sont alors les suivantes :

- La demande de congé n'a pas à être motivé par la partie qui en fait la demande, dans la mesure où le locataire du local faisant l'objet du bail professionnel n'est pas bénéficiaire du même droit au renouvellement que les locataires d'un bail commercial.
- Aucune indemnité d'éviction ne peut être réclamée au propriétaire par le locataire si toutes les démarches et délais de préavis ont bien été respectés.
- Dans la situation où le local est récupéré par le bailleur dans l'optique d'être vendu, le locataire ne bénéficie d'aucun [droit de préemption](#), excepté si le bail originel est un bail mixte, mêlant l'exercice d'activités professionnelles et habitation.

Bon à savoir : Dans certains cas, le locataire peut bénéficier d'un [préavis réduit](#) en matière de bail professionnel. Il est nécessaire de

Les principaux motifs de résiliation d'un bail professionnel autres que son terme

Les obligations du locataire n'ont pas été respectées

Le bailleur ne peut donner congé au locataire pendant toute la durée bail à une exception près : dans le cas où le locataire n'a pas respecté ses obligations, ou a commis des fautes ou des manquements. Dès lors, le propriétaire peut poursuivre en justice la résiliation du bail professionnel. Il peut également invoquer la clause résolutoire contenue dans le bail. L'inexécution des obligations du locataire précisées dans le contrat d'origine est donc un motif d'éviction : le bailleur dispose alors d'un recours et ses modalités varient en fonction de la présence ou de l'absence d'une clause résolutoire dans le bail professionnel.

Si le contrat ne dispose pas d'une clause résolutoire

Dans le cas où rien n'a été rien prévu dans le bail pour faire face à cette situation, c'est en justice que le bailleur devra tenter d'obtenir la résiliation du contrat. La demande doit être réalisée devant le tribunal d'instance du lieu de situation des locaux. Au final, c'est le juge qui dispose du pouvoir d'appréciation souverain sur les éventuels manquements du preneur vis-à-vis de ses obligations contractuelles. Il se prononce alors sur la légitimité et la possibilité de la résiliation ainsi que sur d'éventuels dommages et intérêts pouvant être accordés au bailleur. A titre d'exemples, les principaux motifs pouvant être considérés comme légitimes pour une rupture du bail professionnel sont le défaut répété du paiement du loyer, un changement de la destination des locaux sans accord du propriétaire, la mise en sous-location si celle-ci est explicitement interdite, la cession si le contrat ne le prévoit pas, ainsi que le refus de mener les travaux et réparations essentiels.

Si le contrat dispose d'une clause résolutoire

Si une [clause résolutoire](#) est présente dans le contrat de bail professionnel, ce dernier peut alors être résilié facilement et en toute légalité si un manquement est observé de la part du locataire quant à ses obligations contractuelles. Le plus souvent, c'est le défaut de paiement du loyer qui entraîne l'éviction lorsqu'une clause résolutoire existe dans le contrat.

Cette clause impose en général une [mise en demeure](#) préalable réalisée par un commissaire de justice. La résiliation du bail professionnel est subordonnée communément à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la mise en demeure infructueuse. Le juge des référés devra alors être saisi afin de constater le jeu de la clause résolutoire dans le but d'utiliser un titre exécutoire pour expulser le locataire tout en récupérant le montant des loyers impayés. Cette clause restreint cependant le

pouvoir d'appréciation du juge qui ne peut alors que vérifier la véracité des manquements et prononcer la résiliation du bail professionnel si l'infraction est bien constatée.

Le locataire décide de rompre le bail

Dans le cas de la résiliation du bail professionnel par le locataire, le processus et les conditions sont plus simples. Le principe est le suivant : le locataire peut à tout moment décider de mettre fin au contrat, du moment qu'il informe le propriétaire de son intention en respectant le préavis de 6 mois prévu par la Loi dans ce cas de figure. Cela peut par exemple être son souhait si le propriétaire essaie de [réviser le loyer du bail professionnel](#). En aucun cas la demande de congé doit être motivée ou justifiée. Ce congé anticipé se doit d'être cependant délivré via une lettre recommandée avec accusé de réception ou en faisant appel à un huissier.

Dans la mesure où cette règle est d'ordre public, il n'existe aucun cas où elle peut ne pas être respectée, c'est à dire que le locataire ne peut pas être privé de ce droit par une clause du contrat ou tout autre moyen. Cette impossibilité d'interdiction n'est pas un détail et doit faire l'objet d'une contestation si elle est avancée par le propriétaire lors de la rédaction du bail ou si la clause est découverte une fois le bail déjà en cours. Après la résiliation du bail, il est nécessaire de procéder à un [état des lieux de sortie du bail professionnel](#).