

Expulsion du locataire d'un bail commercial pour loyers impayés

Description

La procédure d'expulsion du [bail commercial](#) en cas de loyers impayés suit des étapes bien précises que le bailleur se doit de respecter s'il souhaite reprendre le local occupé par le preneur.

Le statut des baux commerciaux conférant au preneur un droit à la [propriété commerciale](#), contrairement au [bail professionnel](#), le bailleur doit apporter la **preuve de l'inexécution par le preneur** des obligations qui lui incombent afin d'obtenir la [résiliation du bail commercial](#) et le départ du locataire.

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 !

[Agir contre son locataire : demander un devis gratuit](#)

Comment procéder à l'expulsion en bail commercial avec clause résolutoire ?

Le bail commercial, dit bail 3 6 9, est un type de bail très protecteur du preneur. Il crée en effet au profit du locataire un droit au [renouvellement du bail commercial](#), afin de lui garantir l'exploitation paisible de son fonds de commerce.

Il est ainsi particulièrement difficile pour le bailleur de mettre fin au bail, la loi n'admettant que quelques cas de figure :

- Refus de la [demande de renouvellement du bail commercial](#) ou congé pour juste motifs
- Congé avec offre d'[indemnité d'éviction](#)
- Résiliation anticipée du bail commercial en cas d'inexécution contractuelle du preneur

A ce titre, beaucoup de bailleurs insèrent dans le bail commercial une [clause résolutoire](#). En vertu de cette clause, le bailleur peut obtenir la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution d'une seule des [obligations du preneur](#).

Le champ d'application de la clause résolutoire

En présence d'une clause résolutoire, le bailleur peut demander la **résiliation de plein droit du bail commercial** en cas d'infraction à une stipulation expresse du bail. Il lui est recommandé de préciser les obligations dont la violation peut être sanctionnée par la résiliation du bail commercial.

Les stipulations de la clause résolutoire insérée dans le bail doivent être interprétées **restrictivement** et se limitent aux infractions énoncées précisément dans le contenu du contrat. Il ne peut être utilisé de formulation large dans le but de sanctionner plusieurs infractions grâce à une terminologie unique.

Lorsque la clause porte sur le non-paiement des loyers, l'expulsion du locataire sur la base de la clause résolutoire ne peut être motivée par des infractions connexes, par exemple :

- Le non-paiement des [charges du bail commercial](#)
- Le non-paiement d'une clause pénale
- Le non-paiement d'une [indemnité d'occupation](#)

Bon à savoir : l'infraction au bail commercial peut être commise par le locataire, mais également par le [sous-locataire](#) ou par le gérant libre du local.

Les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire

Pour faire appliquer la clause résolutoire et mettre fin au bail commercial, le propriétaire du local doit délivrer un **commandement par voie d'huissier** au titulaire du bail comportant plusieurs mentions à peine de nullité :

- Infractions reprochées au preneur
- Intention du bailleur de recourir au mécanisme de la clause résolutoire
- Délai d'1 mois pour remédier aux manquements

La résiliation de plein droit et l'expulsion du bail commercial peut intervenir dès lors que le commandement est **demeuré infructueux à l'issue du délai d'1 mois**.

Quelle procédure pour expulser le preneur d'un bail commercial ?

L'expulsion en bail commercial doit suivre une procédure rigoureuse qui se décompose en plusieurs étapes pour aboutir :

1. Entamer des démarches amiables avec le preneur
2. Ouvrir une procédure judiciaire
3. Obtenir l'exécution de la décision judiciaire

A l'issue de cette procédure, le propriétaire obtient une **ordonnance d'expulsion de bail commercial** qui lui permet de reprendre possession du local loué.

Etape 1 : entamer des démarches amiables avec le preneur

En cas de loyers impayés, le bailleur doit au préalable **enjoindre le preneur d'exécuter ses obligations** au titre du bail commercial.

Pour ce faire, il convient de lui adresser une **mise en demeure de payer les loyers et les charges du bail commercial par lettre recommandée avec accusé de réception**. Le preneur doit procéder au règlement des sommes dues dans le délai fixé dans la lettre, généralement à courte échéance.

Bon à savoir : en cas de [cession du droit au bail ou du fonds de commerce](#), il est fréquent que le contrat comporte une clause relative au [dépôt de garantie du bail commercial](#) stipulant que le cédant se porte caution solidaire du paiement des loyers par le cessionnaire. L'[article L.145-16-1 du Code de commerce](#) créé par la [loi Pinel du 18 juin 2014](#) dispose que le bailleur doit informer le cédant du [défaut de paiement des loyers](#) dans un **délai d'1 mois à compter de la date du dernier paiement qui aurait dû être versé**.

Lorsque le bail comporte une clause résolutoire, le bailleur doit par la suite signifier au preneur un **commandement de payer les sommes dues par voie d'huissier**.

En cas d'inexécution de ses obligations à l'issue du délai d'1 mois dont il dispose au titre de la clause résolutoire, le preneur est alors **réputé sans droit ni titre**. Le bailleur peut alors valablement obtenir son expulsion du bail commercial.

Etape 2 : ouvrir une procédure judiciaire

Pour procéder à l'expulsion du preneur du bail commercial, le bailleur doit l'assigner devant le Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, pour obtenir la résiliation et l'expulsion du bail commercial. La date de jugement sera alors fixé **au plus tôt 1 mois après la notification du preneur.**

Attention : le bailleur doit informer par voie d'huissier les créanciers du fonds de commerce avant la tenue du jugement. A défaut, l'action sera déclarée irrecevable.

Le preneur peut demander des **délais de paiement d'au maximum 2 ans**. L'issue de la procédure diffère selon la décision du juge :

- Le juge **accorde un délai** : il peut également suspendre la réalisation et les effets de la clause résolutoire, qui ne peut donc être mise en oeuvre si le preneur exécute finalement ses obligations.
- Le juge **refuse la demande de délai** : le tribunal rend une décision d'expulsion du bail commercial qui doit être signifiée au preneur par voie d'huissier. Le preneur peut toutefois interjeter appel dans un délai d'1 mois suivant la date de la décision.

Bon à savoir : si le bailleur assigne le preneur en référé-expulsion, qui constitue une procédure accélérée permettant d'obtenir un jugement rapide, le preneur dispose d'un délai de 15 jours pour faire appel de l'ordonnance du juge des référés.

Une fois le délai d'appel passé, la décision a force exécutoire et ne peut être remise en cause par les parties.

Etape 3 : obtenir l'exécution de la décision judiciaire

Pour obtenir l'expulsion du preneur, le bailleur doit lui signifier un **commandement de quitter les lieux**. Le preneur peut demander un délai de grâce et saisir le juge de l'exécution du Tribunal de grande instance.

Bon à savoir : le preneur ne peut invoquer la trêve hivernale qui vaut uniquement pour les baux d'habitation.

S'il refuse de quitter les lieux, le bailleur doit demander le **concours de la force publique auprès de la préfecture de police**, qui dispose d'un délai de 2 mois pour répondre :

- En cas d'**accord** : le commissaire de justice, des policiers et un serrurier procèdent à l'expulsion du bail commercial.

- En cas de **refus** : le bailleur ne peut expulser lui-même le preneur et doit mettre en cause la responsabilité de l'Etat.

Bon à savoir : le silence de l'administration pendant 2 mois vaut refus.

Une fois les locaux libérés, l'huissier y appose des scellés et dresse un procès-verbal d'expulsion. Ce document, qui doit être signifié au preneur, fait mention de l'ensemble des démarches effectuées pour obtenir son départ des lieux.

FAQ

Est-il possible de casser un bail commercial ?

Les parties peuvent obtenir la résiliation anticipée du bail commercial en apportant la preuve de l'inexécution de l'autre partie des obligations qui lui incombent.

Comment mettre fin à un bail 3-6-9 ?

Le preneur d'un bail commercial dispose d'une faculté de résiliation triennale, et peut mettre fin au bail tous les 3 ans en respectant un délai de 6 mois. Le bailleur, quant à lui, ne peut donner congé au preneur qu'à l'arrivée du terme du bail. En l'absence de juste motif, il est tenu de verser au preneur une indemnité d'éviction.

Comment résilier un bail commercial avant le terme ?

Le bailleur peut résilier le bail commercial avant son terme lorsque le contrat comporte une clause résolutoire. Toute inexécution du preneur de l'une de ses obligations peut alors justifier la mise en oeuvre de cette clause.