La période triennale du bail commercial

Description

La période triennale du bail commercial est la période pendant laquelle le locataire ou le bailleur peut mettre fin au contrat de bail. Toutefois, la résiliation du bail commercial pendant une période triennale ne peut se faire que sous certaines conditions.

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 !

Qu'est-ce que la période triennale du bail commercial ?

Conformément à l'article L145-4 du Code de commerce, la durée minimale du bail commercial est de neuf ans.

Néanmoins, ce même article consacre le principe selon lequel est accordée au locataire la faculté de résilier le contrat de bail commercial en cours à l'expiration d'une période minimale de trois ans. C'est la période triennale du bail commercial. Pour un bail commercial conclu pour une durée d'usage de neuf ans, il est donc possible pour le locataire de le résilier au bout de trois, six ou neuf ans.

Lorsque le locataire décide de résilier le bail commercial au terme d'une période triennale, il n'a pas besoin de justifier d'un motif particulier.

Depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, les clauses privant le locataire de la faculté triennale de résiliation du bail sont réputées non écrites. Il convient toutefois de noter que ces clauses restent autorisées pour des baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans.

Le principe de la faculté triennale de résiliation a également été repris par la loi Macron du 6 août 2015.

Bon à savoir : Les parties peuvent également conclure, par accord conventionnel, des dispositions contraires à la loi. Par exemple, elles pourront décider d'une période

© 2023 LEGALPLACE SAS

annuelle et non triennale de résiliation du bail commercial.

Résiliation anticipée et période triennale du bail commercial

Comme vu précédemment, il est possible de mettre fin de façon anticipée à un bail commercial en utilisant la faculté de résiliation triennale accordée au locataire. Toutefois, le locataire sortant doit respecter un certain formalisme.

En particulier, le congé doit être délivré au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par signification par acte d'huissier si le locataire décide d'exercer la faculté triennale du bail commercial.

Attention ! Si le locataire souhaite donner congé à l'issue du bail ou en cours d' un bail commercial prolongé par tacite reconduction, alors seul le congé signifié par acte d'huissier sera valable.

Le bailleur, quant à lui, dispose également d'une faculté triennale de résiliation. En revanche, celui-ci ne peut donner congé que par acte d'huissier.

En cas de congé irrégulier, le bail commercial continuera de produire ses effets. En particulier, le locataire sera tenu au paiement du loyer et des charges locatives tant que la situation n'aura pas été régularisée.

Par ailleurs, le locataire doit respecter le délai de préavis en vigueur pour donner son congé au bailleur selon les règles fixées par la loi. Ce délai est de six mois avant la fin du bail ou avant la fin d'une période triennale.

Bon à savoir : En cas de départ à la retraite, le locataire peut demander la fin du bail commercial sans attendre l'expiration d'une période triennale. Le préavis de six mois doit toutefois être respecté.

Les motifs pour résilier un bail commercial lors de la période triennale

Comme nous l'avons évoqué, le locataire n'a pas besoin de justifier d'un motif particulier lorsqu'il décide de résilier le bail commercial en cours au terme d'une période triennale.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Néanmoins, pour le bailleur, la loi a fixé un cadre légal strict afin d'éviter les abus et de renforcer la protection du locataire titulaire du bail commercial.

En particulier, le bailleur peut donner son congé au locataire dans les cas suivants :

- La construction ou la reconstruction de l'immeuble existant ;
- La surélévation de l'immeuble ;
- La réaffectation du local d'habitation accessoire à cet usage ;
- L'exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;
- En cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ou d'une opération de restauration immobilière.

Le congé délivré au locataire devra toutefois attendre l'expiration d'une période triennale ou bien résulter du refus de l'offre de renouvellement du locataire. À noter que le locataire dispose, au titre de la propriété commerciale, d'un droit au renouvellement du bail commercial.

Dès que les travaux sont terminés, le bail recommence à courir et le locataire peut réaménager dans les locaux loués.

À noter que les motifs énoncés ci-dessus sont valables pour un bail commercial initial ou bien un bail prolongé par tacite reconduction ou par renouvellement.

Bon à savoir : Dans ce cas, le bailleur devra verser une indemnité d'éviction au locataire ou bien lui proposer un local de remplacement équivalent.

Dans tous les cas, le bailleur tout comme le locataire doit délivrer son congé à l'autre partie en respectant le principe de bonne foi. Tout congé délivré de mauvaise foi sera considéré comme nul aux yeux de la loi. Par ailleurs, il est interdit au bailleur d'obtenir la résiliation du bail commercial par le biais de manœuvres frauduleuses (usage d'une fausse qualité ou abus d'une qualité vraie par exemple).

De surcroît, selon une décision de jurisprudence, la bonne foi est présumée si le bailleur donne congé au locataire au terme d'une période triennale du fait de la reconstruction de l'immeuble existant et qu'il verse une indemnité d'éviction en contrepartie.

Résiliation d'un bail commercial hors période

© 2023 LEGALPLACE SAS

triennale, est-ce possible ?

En principe, le locataire et le bailleur ne sont autorisés à résilier le bail commercial que pendant une période triennale. Cependant, dans certaines situations, ce principe souffre d'exceptions. Il s'agit des cas où :

- Le bailleur et le locataire trouvent un accord amiable pour résilier le bail commercial en dehors des périodes triennales : dans ce cas, cet accord amiable n'est pas soumis aux dispositions du Code de commerce. Les parties sont donc libres de négocier les termes de l'accord ;
- Le locataire trouve un remplaçant et décide de céder son droit au bail : attention, il ne faut pas confondre vente de fonds de commerce et cession de droit au bail. La cession du droit au bail permet à un nouveau locataire de reprendre le bail commercial en cours dans des conditions identiques ;
- Le locataire qui part à la retraite ou qui bénéficie d'une pension pour invalidité est dispensé de respecter la faculté triennale de résiliation. Il peut alors donner son congé au bailleur à tout moment en respectant un préavis de six mois ;
- Le contrat de bail commercial dispose d'une clause résolutoire : en vertu d'une telle clause, le bailleur peut résilier unilatéralement et de plein droit le bail commercial en cas de manquement du locataire à ses obligations (paiement du loyer ou changement de destination des locaux sans l'accord du propriétaire notamment).

Bon à savoir : En l'absence de clause résolutoire, il est toutefois possible de saisir le tribunal compétent pour obtenir la résiliation judiciaire du bail commercial.

Si le locataire n'est pas dans cette situation et met quand même fin au bail commercial en dehors d'une période triennale, alors il sera tenu au paiement des loyers et des charges locatives jusqu'à la prochaine échéance triennale.

Lettre résiliation de bail commercial

LegalPlace vous propose un modèle personnalisé de lettre de résiliation de bail commercial à remplir entièrement en ligne. Notre modèle de lettre de résiliation de bail commercial est 100% fiable et conforme aux dernières lois en vigueur. **Attention, notre modèle est réservé aux locataires qui souhaitent donner congé et non aux bailleurs.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Lettre de résiliation de bail commercial

Après avoir rempli votre questionnaire en ligne, vous n’avez plus qu’à télécharger et imprimer votre lettre de résiliation pour l’envoyer à votre bailleur.

© 2023 LEGALPLACE SAS