

LA FIN DU BAIL

I. RÉSILIATION À L'ISSUE DES PÉRIODES TRIENNALES (LOCATAIRE)

Le locataire peut, ainsi que le prévoit le statut des baux commerciaux, procéder à la résiliation à l'issue d'une période triennale.

Il faut cependant respecter les conditions de forme (congé délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier) et de délai (congé délivré au plus tard six mois avant la fin de la période triennale).

Une indemnité pourra être contractuellement prévue, mais les tribunaux veillent à ce que son montant ne revienne pas à dissuader le locataire d'exercer son droit de résiliation.

II. CONGÉ À L'OCCASION DU TERME DU BAIL (LOCATAIRE ET BAILLEUR)

Bien que le bail comporte un terme, il ne peut y être mis fin que moyennant congé : congé pur et simple ou congé avec offre de renouvellement, délivré par l'une des parties.

Le bailleur, s'il n'entend pas poursuivre le bail au-delà du terme fixé, ou bien s'il souhaite le renouveler (sous conditions identiques ou différentes), devra, selon le cas, délivrer au locataire un congé avec refus de renouvellement (assorti ou non d'une indemnité d'éviction) ou bien un congé avec offre de renouvellement ; ceci par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant la date du terme.

S'il refuse le renouvellement, sous peine de nullité de son congé, le bailleur devra indiquer au locataire les motifs de son refus et la faculté dont le locataire dispose de saisir le tribunal, dans le délai de deux ans, pour contester le refus de renouvellement et demander une indemnité d'éviction.

Idem pour le locataire : qu'il entende mettre fin au bail ou qu'il souhaite le renouveler (sous conditions identiques ou différentes), il devra délivrer un congé au bailleur ; ceci par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier et dans le délai de six mois avant la date du terme.

S'il demande le renouvellement, sous peine de nullité de son congé, le locataire devra indiquer au bailleur que celui-ci dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du congé pour faire connaître par acte d'huissier son éventuel refus et les motifs du refus, et

que, faute de se faire, il sera présumé avoir accepté la demande de renouvellement. Mais cette présomption ne portera que sur le principe du renouvellement, à l'exception de toute autre condition, telle le montant du loyer (dont le locataire, s'il en conteste l'éventuelle augmentation, devra saisir la Commission de conciliation ou le Juge des loyers).

Si, à l'issue de la dernière période triennale, le locataire demeure dans les lieux, sans qu'aucune des parties n'ait donné congé, le bail se poursuit par tacite reconduction.

Dans cette hypothèse, les stipulations contractuelles d'origine demeurent en vigueur, sauf en ce qui concerne la durée du bail, désormais indéterminée, à laquelle les parties peuvent mettre fin à tout moment, moyennant respect d'un préavis de six mois avant le dernier jour d'un trimestre civil. Et, à l'issue de la douzième année, faute de congé ou de renouvellement le loyer ne sera plus soumis à la règle du plafonnement, de sorte que le bailleur pourra, à tout moment, demander sa fixation selon la valeur locative.

En principe, en cas de refus de la part du bailleur de renouveler le bail, le locataire a droit à une indemnité d'éviction.

En droit espagnol : le bail commercial étant un contrat consensuel, il prendra fin conformément aux stipulations des parties, généralement à l'expiration de la durée convenue. Certes, il existe un droit au renouvellement en faveur du locataire, mais, à supposer que les celui-ci n'y ait pas contractuellement renoncé, il ne concerne qu'un type limitatif de baux : baux portant sur un local précédemment exploité durant au moins cinq ans dans le cadre d'une activité de vente au public, dont la durée du renouvellement doit être de cinq ans minimum.

Par ailleurs, si, à l'expiration du terme fixé, le locataire demeure dans les lieux plus de 15 jours, sans que le bailleur n'ait manifesté de volonté contraire, le bail sera considéré comme tacitement reconduit pour la même durée que celle prise en compte pour la fixation du loyer initial : par exemple un an si fixation d'un loyer annuel ou un mois si fixation d'un loyer mensuel (articles 1566 et 1581 du Code civil).

III. RÉSILIATION POUR CAUSE DE DÉPART À LA RETRAITE OU D'INVALIDITÉ (LOCATAIRE)

Le Code de commerce prévoit que, dans ces hypothèses, le locataire a la faculté de résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter des conditions de forme (lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier) et de délais de préavis (six mois).

IV. RÉSILIATION AMIABLE (LOCATAIRE ET BAILLEUR)

Possible à tout moment, ses conditions seront exclusivement contractuelles.

Mais attention : une convention de résiliation amiable ne deviendra définitive qu'un mois après avoir été notifiée aux éventuels créanciers inscrits du locataire. En effet, dans la mesure où la résiliation du bail commercial pourrait avoir des incidences sur la valeur du fonds de commerce de leur débiteur, ces derniers doivent être utilement informés, afin d'être en mesure, le cas échéant, de recouvrer le montant de l'éventuelle indemnité de résiliation ; voire de mettre en cause la validité de la convention, si celle-ci avait été conclue en fraude de leurs droits.

V. RÉSILIATION POUR FAUTE (LOCATAIRE ET BAILLEUR)

Cette résiliation pourra être demandée par celle des parties qui y aura intérêt, en saisissant le juge compétent.

Mais, s'agissant spécifiquement des obligations du locataire vis-à-vis du bailleur, le plus souvent le contrat de bail comportera une clause résolutoire, dont le Code de commerce fixe le régime. En vertu de cette clause, le bail sera résilié de plein droit, en cas de manquements commis par le locataire. Cette clause-couperet est cependant assujettie au respect de conditions strictes :

- les parties doivent avoir expressément stipulé les manquements qu'elle sanctionne ;
- son application est subordonnée à une mise en demeure préalablement délivrée au locataire aux fins qu'il soit mis fin dans le délai d'un mois au manquement reproché ;
- elle doit être invoquée de bonne foi par le bailleur.

Faute de régularisation de la part du locataire dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure, le juge, devra être saisi pour constater la résiliation. Son contrôle ne pourra s'exercer que sur l'existence des conditions précitées : dès lors que celles-ci sont réunies, quelle que soit la gravité du manquement, le juge devra constater la résiliation du bail aux torts du locataire.

Il pourra cependant suspendre l'effet de la clause résolutoire en accordant un délai d'exécution au locataire, communément appelé délai de grâce. Cependant, l'octroi de ce

délai, qui peut aller jusqu'à deux ans, doit avoir fait, de la part du locataire, l'objet d'une demande justifiée au regard de sa situation personnelle.

En droit espagnol : la résiliation de plein droit à l'initiative du bailleur est également prévue, mais, contrairement au droit français, elle n'est pas soumise à l'existence d'une clause contractuelle, encore moins à des conditions quant au contenu et à la mise en œuvre d'une telle clause. En effet, sous réserve de stipulations contraires, le bailleur aura légalement de plein droit la faculté de résilier le contrat, notamment pour :

- défaut de règlement par le locataire des loyers ou de toute charge locative ;
- défaut de dépôt de la garantie ou de son actualisation ;
- endommagement intentionnel du local ou réalisation de travaux sans l'accord préalable du bailleur, lorsque celui-ci était nécessaire ;
- exercice d'activités perturbantes, insalubres, nocives, dangereuses ou illicites.

Enfin, de même que pour la résiliation amiable, les éventuels créanciers inscrits du locataire doivent avoir eu dénonciation de l'assignation aux fins de constatation de la résiliation. Ceci afin de leur permettre de se substituer au locataire dans l'exécution de ses obligations, et ainsi empêcher que la clause résolutoire ne puisse jouer. Faute de se faire, les créanciers inscrits pourraient former tierce opposition à la décision de justice qui constaterait la résiliation, et ainsi mettre à néant la procédure.

Avril 2017

L'objet de cette note est purement informatif, sans prétention à l'exhaustivité, et sans prétention à répondre aux spécificités propres à chaque cas particulier. Pour une information complète et adaptée à votre situation personnelle, nous vous invitons à consulter un professionnel.

Si vous le souhaitez, les membres de notre cabinet sont à votre disposition pour toute assistance juridique et pour vous accompagner dans le cadre des projets d'investissement et de développement de votre activité en France.