LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DES CONTRATS

Fiche 24

– BAIL COMMERCIAL : FIN DU BAIL

CHAMBRE DES MÉTIERS
SERVICES AUX ENTREPRISES

Fiche 24 - – Bail commercial : fin du bail

Mise à jour : 20261021

Fiche 02 - Preuve d'un contrat

La fin d'un contrat de bail commercial peut résulter de différentes hypothèses.

Des aspects peuvent être à considérer à la fin d'un contrat de bail.

1. Les hypothèses de fin du bail

1.1. L'inexécution contractuelle du preneur

Le bailleur peut résilier le bail à tout moment et sans préavis en cas d'inexécution contractuelle par le preneur.

« Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur. »

Article 1762-11, alinéa 1er, du Code civil.

1.2. La faillite du preneur

En cas de faillite du preneur, le bailleur a le droit de reprendre possession des lieux loués immédiatement au jour du jugement de la faillite.

Ce droit est fixé par l'article 454 du code de commerce, et c'est une application particulière de l'article 1741 du code civil à la faillite.

Les loyers, échus et non payés avant le jugement d'ouverture, sont une créance privilégiée visée à l'article 2102 du code civil.

Le curateur peut cependant s'entendre avec le preneur en faillite afin de fixer une *indemnité d'occupation des lieux loués après le jugement d'ouverture de la faillite.* Dans ce cas, l'indemnité d'occupation sera qualifiée comme dette de la masse.

1.3. La résiliation ou le refus de renouvellement

1.3.1. Le droit de résiliation unilatéral ?

Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis de 6 mois, ou en refuser le renouvellement, en invoquant un des trois motifs qui sont listées par l'article 1762-11, alinéa 2, du code civil :

(1) Occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré[1]

(2) Abandon de toute location aux fins d'activité identique

(3) Reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

En revanche, le Code civil ne prévoit pas un tel droit de résiliation pour le preneur, par exemple.

Il faut apprécier ce qui est prévu dans le contrat : clause de résiliation anticipée en cas de dissolution volontaire ou de faillite du preneur par exemple ; à l'inverse clause pénale sanctionnant une résiliation anticipée.

Sur cette base contractuelle, il convient d'envisager des négociations en vue de trouver un accord sur une résiliation anticipée.

L'article 1760 du Code civil (règle également appliquée en matière de bail commercial) prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, ce dernier est tenu de payer le prix du bail pendant « le temps nécessaire à la relocation. » (ou « indemnité de relocation »).

Fiche 11 - La résolution d'un contrat & les dommages-intérêts

1.3.2. L'indemnité d'éviction

Si la durée d'occupation est de 9 années ou plus, le bailleur peut résilier le contrat ou refuser le renouvellement en proposant de payer une indemnité d'éviction sans devoir indiquer de motifs.

Les parties sont libres de prévoir le montant de l'indemnité. Si rien n'est précisé dans le contrat, le juge doit fixer l'indemnité « sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question » (art.1762-12 (2) du code civil).

Il a été jugé en appel que c'est uniquement dans l'hypothèse où aucun motif n'est avancé par le bailleur que l'indemnité d'éviction est due.

Tribunal d'arrondissement, Lux, 8 mars 2021 - TAL-2020-07597.

« *Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :*

1° si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou

2° si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

(…) Il n'a partant pas été dans l'intention du législateur d'interdire au bailleur, la possibilité d'invoquer les motifs visés à l'article 1762-11 du Code civil, même en présence d'un contrat de bail d'une durée supérieure à neuf ans. C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu qu'en présence d'un contrat de bail d'une durée supérieure à neuf ans, le bailleur peut également invoquer les motifs prévus à l'article 1762-11 du Code civil pour résilier respectivement pour s'opposer au renouvellement dudit contrat, sans être obligé, de plein droit, à payer une indemnité d'éviction. »

1.4. La vente des locaux ?

La vente d'un immeuble n'est pas un motif de non-renouvellement ou de résiliation d'un bail commercial.

Il est considéré que le droit au bail est un droit personnel (le droit pour une personne d'utiliser et de jouir d'une chose) et non un droit réel.

Suivant ce principe, le bailleur est tenu d'assurer une « jouissance paisible » des lieux même en cas de vente du local (article 1743 du code civil).

Aussi, le changement dans la personne du bailleur n'emporte pas de modification du contrat.

Jurisprudence : *« Le contrat de bail conclu entre le locataire et l'ancien bailleur est opposable au nouvel acquéreur, et celui-ci n'est pas en droit d'expulser le locataire, non seulement si le contrat a acquis date certaine, mais également lorsque le nouvel acquéreur en a eu connaissance avant la vente. »* (C.cass., 13.11.2003, 370).

2. Aspects à considérer

2.1. Le droit de préemption

Un droit de préemption est prévu au profit du preneur dont le bail court depuis 18 ans et à la condition que « le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété. »

Dans certains cas, le preneur se verra dénier ledit droit :

- la vente par adjudication publique,
- la cession des locaux loués à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
- la cession gratuite desdits locaux.

La procédure est fixée par l'article 1762-13, alinéa 2, du code civil :

« Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Les locaux loués ne peuvent être vendus à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur. »

Il est à noter que dans l'hypothèse où les lieux loués seraient vendus à un tiers au mépris du droit de préemption, le preneur pourra réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs à une année de loyer.

Base légale : article 1762-13 du code civil.

2.2. Le sursis à déguerpissement

Le sursis à déguerpissement a uniquement vocation à s'appliquer à la suite d'un déguerpissement ordonné par un jugement afin de donner un délai au preneur pour se réorganiser.

Le juge ne peut accorder un sursis que si les deux conditions suivantes sont réunies :

· Tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande.

· L'objet du sursis, qui doit être « d*e trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec ses salariés.* » (article 1762-9 du code civil).

La loi précise que ce sursis sera d'une durée maximale de 9 mois, et qu'il ne pourra pas être renouvelé.

2.3. Le constat de sortie

Il est conseillé de faire un constat d'état des lieux contradictoire au moment de la remise des clés pour acter la fin du bail, et que tout est en ordre pour toutes les parties.

Si rien n'est contractuellement fixé, l'article 1755 du Code civil précise le principe suivant : « *Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.* »

Les réparations locatives sont définies par l'article 1754 du Code civil (sous réserve d'une « clause contraire »).

Ce texte date du XIXème siècle, mais il est toujours d'application :

« *Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures*. »

---

[1] Une personne morale peut invoquer un besoin personnel (p.ex. Cour de Cassation, 5/2/2009 n°2606)