

Le congé donné par le bailleur en fin de bail commercial

Le congé est un acte unilatéral par lequel l'une des parties au bail commercial, preneur ou bailleur, manifeste sa volonté de mettre fin au contrat. La présente fiche pratique a pour objet de rappeler les formes et délais dans lesquels le congé doit être donné par le bailleur en fin de bail.

LA DATE À LAQUELLE LE CONGÉ DOIT ÊTRE DÉLIVRÉ

Les deux premiers alinéas de l'article L.145-9 du code de commerce rappellent que : « Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. »

Le congé peut donc être délivré par le bailleur au cours de l'une de ces périodes :

- **Hypothèse 1** : au plus tard 6 mois avant la date d'échéance du bail ;

PRÉCISION : Le congé délivré dans le délai de préavis légal mais pour une date prématurée produit ses effets à l'expiration du bail.

- **Hypothèse 2** : au cours de sa tacite prolongation, à tout moment, le congé devant être donné au moins 6 mois à l'avance pour le dernier jour du trimestre civil.

- **Hypothèse 3** : lorsque le congé est donné moins de 6 mois avant le terme du bail, il prendra effet postérieurement à sa date d'expiration, donc pendant la période de tacite prolongation, obéissant donc aux règles de l'Hypothèse 2.

**Exemple pour un bail à effet du 1^{er} janvier 2015 :
terme le 31 décembre 2023.**

- **Hypothèse 1** : Le congé devra être délivré au plus tard le 30 juin 2023
- **Hypothèse 2** : Le congé pourra être délivré à tout moment à compter du 1^{er} janvier 2024 pour le dernier jour du trimestre civil, au moins 6 mois à l'avance. Si le congé est par exemple donné le 17 avril 2024, il prendra effet le 31 décembre 2024 : 17 avril 2024 + 6 mois = 17 octobre 2024 + augmentation du délai nécessaire pour atteindre le dernier jour du trimestre civil = 31 décembre 2024.
- **Hypothèse 3** : Si le congé est délivré par exemple le 15 juillet 2023, il prendra effet le 31 mars 2024 : 15 juillet + 6 mois = 15 janvier 2024 + augmentation du délai nécessaire pour atteindre le dernier jour du trimestre civil = 31 mars 2024.



LA FORME DU CONGÉ

L'article L145-9 dernier aliéna du code de commerce ajoute que : « *Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. (...)* » **Le congé doit donc être délivré par acte d'huissier de justice.** Dès lors :

- Le congé ne peut pas être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ;
- Le congé délivré sous une autre forme que l'acte extrajudiciaire est nul.

OBSERVATION : s'agissant d'une nullité relative, seul le locataire, destinataire du congé, peut s'en prévaloir.

LE CONTENU DU CONGÉ

Auteur du congé

C'est le bailleur qui donne congé.

Attention aux cas suivants :

- Epoux communs en biens : le congé doit être délivré au nom des deux ;
- Démembrement de propriété : le congé doit être délivré au nom de l'usufruitier et du nu-propiétaire ;
- Indivision : le congé doit être délivré au nom de chaque coindivisaire.

Destinataire du congé

Il s'agit bien entendu du locataire, mais attention aux cas suivants :

- Décès du locataire : le congé doit être délivré aux héritiers ;
- Colocataires : s'ils sont solidaires, le congé délivré à l'un est opposable aux autres, à défaut il doit être délivré à chacun d'entre eux ;
- Epoux :
 - o En cas de régime de séparation de biens, le congé délivré à un seul des époux n'est valable qu'en cas d'engagement solidaire des époux.
 - o En cas de régime de communauté de biens légale, si le bail ne mentionne qu'un époux, même si les deux exploitent le fonds, le congé est valable s'il n'est délivré qu'à lui.
- Le congé ne peut être délivré au gérant libre du fonds de commerce.

Motifs du congé

Le congé doit préciser s'il est délivré :

- Avec offre de renouvellement, le cas échéant avec proposition de nouveau loyer ;
- Quand il est délivré sans offre de renouvellement, il peut être délivré avec offre d'indemnité d'éviction ou sans offre d'indemnité d'éviction. Dans ce dernier cas, le bailleur doit justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire ou établir que l'immeuble loué est insalubre ou dangereux.

Fiche pratique rédigée par Sandrina GASPAR, SGVP Avocats