Le bail commercial prend fin par la délivrance d'un congé ou d'une demande de renouvellement :

- soit le bailleur prend l'initiative de notifier un congé ;
- soit le preneur notifie une demande de renouvellement,
- soit aucune des parties ne prend d'initiative et le bail se poursuit par tacite prolongation.

Lorsqu'il notifie un congé, le bailleur doit être très vigilant sur les délais à respecter et les conditions de forme.

I. L'AUTEUR ET LE DESTINATAIRE DU CONGE

Le congé doit être délivré par le propriétaire bailleur ou le titulaire de droit réels sur le bien (emphytéote, titulaire d'un bail à construction ou crédit-preneur immobilier). A défaut, le congé sera nul.

Cette qualité doit être démontrée au jour de la délivrance du congé.

Il est également possible de donner un mandat spécial à un administrateur de bien ou un gérant pour procéder à la délivrance du congé, tout en le précisant dans le congé.

Il existe des cas particuliers :

- pour les indivisions : l'indivision n'a pas de personnalité juridique et le congé doit être délivré au nom de tous les indivisaires (avec leur accord unanime), à défaut le congé est nul ;
- pour les démembrements de propriété : le congé avec offre de renouvellement doit être notifié par l'usufruitier et le nu-propriétaire, en revanche le congé avec refus de renouvellement peut être signifié uniquement par l'usufruitier qui est seul débiteur de l'indemnité d'éviction ;

- pour les Lots divisés : le propriétaire d'un des lots peut signifier un congé partiel portant sur le seul lot dont il est propriétaire.

Le destinataire du congé est le locataire, titulaire du bail, et non au locataire gérant.

En cas de pluralité de preneurs, le congé doit être notifié à chacun d'entre eux en même temps et dans le même acte.

En cas de décès, le congé doit être notifié à chacun des héritiers du locataire.

II. LES DELAIS A RESPECTER

- Sur le délai de préavis

Le congé doit être délivré au moins 6 mois avant le terme du bail.

Conformément à la règle de computation des délais, lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte et tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

- Sur la date d'effet

Dans l'hypothèse où le congé est donné en période contractuelle, il prend effet au jour du terme contractuel, même si cette date ne correspond pas à la fin d'un trimestre civil.

Si le congé est donné en période contractuelle mais moins de 6 mois avant le terme du bail, il prendra effet le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du délai de 6 mois ;

Le congé donné en période de tacite prolongation prend effet pour le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration d'un délai de 6 mois.

Exemple :
Pour un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1er juillet 2018 se terminant le 30 juin 2027, le bailleur devra, s'il entend mettre fin au bail à son terme, faire délivrer un congé avant le 30 décembre 2026 (30 juin 2027 – 6 mois).
Si le bailleur a omis de délivrer le congé au moins 6 mois avant le terme du bail et qu'il le fait le 17 janvier 2027, le congé prendra effet le 30 septembre 2027 (17 janvier + 6 mois jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours soit le 30 septembre 2027)
Pour un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 1er avril 2011 se terminant le 31 mars 2020, le bailleur qui souhaite le 15 juin 2022, soit en cours de tacite prolongation, mettre un terme au bail fera délivrer un congé qui prendra effet le 31 décembre 2022 (15 juin + 6 mois = 15 décembre puis jusqu'au dernier jour du trimestre civil = 31 décembre)

Lorsqu'un congé a été délivré pour une date prématurée, il n'est pas nul mais ses effets sont reportés à la date pour laquelle il aurait dû être délivré.

III. LA FORME ET LE CONTENU DU CONGE

- Sur la forme du congé

Le congé délivré par le bailleur doit être donné par acte extrajudiciaire et « *indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné* ».

- Sur la motivation du congé

Il existe plusieurs types de congé en fonction du motif pour lequel il est notifié :

- Le congé avec offre de renouvellement : l'offre constitue une motivation suffisante sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de préciser le montant du loyer sollicité (il est tout de même recommandé de l'indiquer puisque ce loyer ne sera exigible qu'à compter de la date à laquelle il est notifié au locataire) ;
- Le congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction : le refus de renouvellement constitue une motivation suffisante s'il est assorti d'une offre de paiement d'une indemnité d'éviction sans que cette offre n'ait à être quantifiée ;
- Le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction :

- En cas de dénégation, le motif doit être précisé ;
- En cas de motifs grave et légitime, les manquements doivent être décrits et il doit être fait mention de l'absence de régularisation dans le délai d'un mois suite à l'envoi de la mise en demeure ;
- En cas de reprise de l'immeuble dangereux ou insalubre, pour démolir ou reconstruire, pour surrélever, pour habiter, pour réaffecter un local d'habitation accessoire à cet usage ou pour construire un terrain, il est nécessaire d'indiquer les motifs.

Il existe un principe d'immutabilité des motifs, le bailleur ne peut pas les modifier ou en ajouter de nouveaux. Il peut néanmoins faire valoir des faits nouveaux postérieurs au congé ou antérieurs, s'il n'en avait pas connaissance, ou faire valoir un motif de dénégation du droit au statut ou au renouvellement (il s'agit alors d'une rétraction).

Si le congé n'est pas motivé, il est nul, mais celui qui invoque la nullité doit justifier d'un grief.

Si le congé est insuffisamment motivé, il subsiste pour la date à laquelle il a été donné mais le bailleur doit régler une indemnité d'éviction.

IV. LES EFFETS DU CONGE

Le congé n'a pas à être accepté par son destinataire, il met donc fin au bail de manière irrévocable. A l'inverse, il ne peut être rétracté sans l'accord explicite de son destinataire sauf en cas de défaut de pouvoir ou de capacité.

A réception d'un congé avec offre de renouvellement, l'attitude du locataire qui souhaite se maintenir dans les locaux va dépendre du montant du loyer proposé.

En cas de loyer élevé, il ne répondra pas ou acceptera simplement le principe du

renouvellement et attendra que le bailleur saisisse le juge des loyers commerciaux pour faire fixer le loyer de renouvellement.

En cas de loyer proposé inférieur au loyer actuel, il saisira le juge des loyers commerciaux pour faire fixer le montant du loyer du bail renouvelé.

Le locataire n'est pas obligé d'accepter le renouvellement, il peut aussi notifier au bailleur son droit d'option.

A réception d'un congé avec refus de renouvellement, le locataire aura intérêt à faire chiffrer l'indemnité d'éviction par le Tribunal ou contester les motifs de refus de renouvellement dans un délai de deux ans.