

Le locataire qui souhaite restituer les locaux peut le faire en cours de bail, à son expiration ou postérieurement.

Le départ du locataire en cours de bail.

Le départ à la fin d'une période triennale

En cours de bail, le preneur dispose de la faculté de notifier un congé triennal sur le fondement de l'article L145-4 alinéa 2 du Code de commerce.

Sous quelle forme doit être délivré un congé triennal ?

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale :

- soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- soit par acte extrajudiciaire.

Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est recommandé au preneur de bien conserver les justificatifs des dates d'envoi et de réception par le destinataire.

En pratique, compte tenu de l'importance de l'acte, il est toutefois fortement recommandé de recourir à l'acte extrajudiciaire.

Quel est le délai de préavis qu'il convient de respecter pour délivrer un congé triennal ?

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale en respectant un délai de **préavis de six mois**. A défaut de respecter ce délai, le congé reste valable, mais ses effets sont reportés à la fin de la période triennale suivante.

Le congé doit être signifié pour le terme de la période triennale et non pour le dernier jour du trimestre civil suivant si ces deux dates ne coïncident pas.

Est-il possible de convenir contractuellement de dérogations à la faculté de résiliation triennale ?

Il est possible de renoncer à la faculté de résiliation triennale et de conclure des baux pour une durée ferme en cas de :

- des baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans ;
- des baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation (monovalents) ;
- des baux des locaux à usage exclusif de bureaux et,
- des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

Quels sont les effets du congé ?

Le congé valablement délivré par le preneur met fin au bail de façon irrévocable, de sorte qu'il ne peut être rétracté sans l'accord du bailleur.

Le départ à tout moment

Afin de faciliter le départ à la retraite des commerçants, l'article L.145-4 alinéa 4 du Code de commerce précise que le preneur qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité a la possibilité de donner congé à tout moment en notifiant un congé six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée.

Le départ du locataire en fin de bail

La fin du bail peut être soit le terme contractuel, soit la fin de la tacite prolongation, lorsqu'aucun congé ni demande de renouvellement n'ont été signifiés pour le terme

contractuel.

Sous quelle forme doit être délivré un congé fin de bail ?

L'article L.145-9 al.5 du Code de commerce prévoit que le congé doit uniquement être notifié **par acte extrajudiciaire**.

Quel est le délai de préavis qu'il convient de respecter pour délivrer un congé fin de bail ?

Le congé doit respecter un préavis minimum de 6 mois, mais il est possible de prévoir contractuellement un délai de préavis plus long.

Pour quelle date le congé doit-il être donné ?

Le congé doit être donné soit pour le terme contractuel, soit pour le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du préavis de six mois si le bail est en cours de tacite prolongation. Le bail se trouve en tacite prolongation et aucun nouveau contrat n'est formé.

Le congé donné pour une mauvaise date est-il valide ?

Un congé donné pour une date prématurée n'est pas nul. Ses effets sont toutefois reportés à la date pour laquelle il aurait dû être donné.

Ce congé doit-il être motivé ?

Le congé du preneur n'a pas à être motivé.

Quels sont les effets du congé ?

Le congé valablement délivré par le preneur met fin au bail de façon irrévocable et

il ne peut être rétracté qu'avec l'accord du bailleur.

Le départ après une demande de renouvellement ou un congé avec offre de renouvellement

Le preneur n'est pas contraint d'accepter le renouvellement du bail qui lui est proposé par le bailleur ou il peut y renoncer après l'avoir lui-même sollicité en notification un droit d'option prévu à l'article L. 145-57 du code de commerce.

Il ne peut être exercé **qu'à défaut d'accord sur le prix du loyer du bail renouvelé ou de fixation de ce dernier que ce soit par un juge ou par l'effet de la prescription.**

Par conséquent, il est important de formaliser ce désaccord par écrit. La rédaction de la réponse du preneur à un congé comportant offre de renouvellement du bailleur doit être rédigée de manière très précautionneuse afin de préserver son droit d'option : pour ce faire, il suffit de préciser que le preneur accepte **le principe du renouvellement** et **non le montant du loyer proposé.**

Dans quels délais s'exerce le droit d'option ?

Il doit être exercé au plus tard « *dans le délai d'un mois qui suivra la **signification** de la décision définitive* » ; soit dans le délai d'un mois de la décision statuant sur la fixation du loyer du bail en renouvellement.

Le droit d'option peut donc s'exercer à tout moment, même en dehors de toute procédure, pendant la procédure en fixation du loyer et pendant la procédure d'appel, si un appel est interjeté.

Le droit d'option n'est soumis à aucun préavis.

Quel est le formalisme du droit d'option ?

Le texte n'impose aucun formalisme particulier, mais il est fortement recommandé de le faire signifier par un commissaire de justice.

Quels sont les conséquences du droit d'option du preneur ?

La notification du droit d'option par le preneur emporte plusieurs conséquences :

- L'option exercée est irrévocable,
- Le preneur doit prendre en charge tous les frais de procédure,
- Le preneur n'est plus débiteur d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative à compter rétroactivement de la date d'expiration du bail jusqu'à la date de notification du droit d'option, puis une indemnité de droit commun à compter de la notification jusqu'à la date de restitution,

Recommandations du cabinet BJA :

Le cabinet BJA peut vous accompagner et rédiger les actes vous permettant de restituer les locaux.