



Résiliation du bail commercial 3-6-9 : conditions, procédures et précautions

Fiche pratique publié le 08/04/2025, vu 372 fois, Auteur : [Blog de Le Bouard Avocats Versailles](#)

Comment résilier un bail commercial 3-6-9 ? Délai, forme, motifs valables, litiges : le point complet sur vos droits et obligations.

Le **bail commercial 3-6-9**, bien connu des professionnels, est un contrat structurant pour toute activité exercée dans des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Prévu aux **articles L.145-1 et suivants du Code de commerce**, ce type de bail offre au preneur une relative stabilité tout en ouvrant des perspectives de résiliation sous conditions.

Résilier un tel contrat ne s'improvise pas. En cas de mauvaise exécution de la procédure, les conséquences juridiques peuvent être lourdes : prolongation involontaire du bail, indemnisation, voire contentieux devant les juridictions compétentes. Cet article fait le point sur les modalités et les risques de la **résiliation d'un bail commercial 3-6-9**.

Qu'est-ce qu'un bail commercial 3-6-9 ?

Le bail 3-6-9 est un contrat de location d'un **local affecté à une activité commerciale**, conclu pour une durée minimum de **neuf ans**. Le terme "3-6-9" fait référence à la faculté pour le locataire de **mettre fin au bail tous les trois ans**, conformément à l'article **L.145-4 du Code de commerce**.

Ce contrat est encadré par le statut des baux commerciaux, qui impose au bailleur certaines obligations, notamment le **droit au renouvellement** du bail au profit du locataire, sauf motif grave.

Il se distingue du **bail dérogatoire**, d'une durée maximale de 3 ans, et du **bail professionnel**, réservé aux professions libérales non commerciales.

Dans quels cas le locataire peut-il résilier le bail ?

Le preneur dispose de plusieurs possibilités pour mettre fin au contrat avant son terme initial de neuf ans.

Résiliation triennale

Le cas le plus fréquent est la **résiliation à l'échéance de chaque période triennale**. Pour cela, le locataire doit respecter un **préavis de six mois**, et notifier le congé :

- par **lettre recommandée avec accusé de réception**, ou
- par **acte extrajudiciaire** (signification par commissaire de justice).

Ce congé doit être donné **au bailleur ou à son mandataire** désigné dans le contrat. Il doit préciser l'adresse du local, la date de résiliation souhaitée, et être envoyé dans les délais.

Résiliation anticipée

Hors échéance triennale, la résiliation est possible dans deux hypothèses :

- **Résiliation amiable** : les deux parties peuvent convenir par écrit de mettre fin au contrat avant terme. Cet accord doit être clair, formalisé et signé.
- **Résiliation judiciaire** : en cas de **faute grave** (non-paiement du loyer, usage non conforme, trouble de jouissance...), le bail peut être résilié par le juge. La clause résolutoire prévue au contrat s'applique sous certaines conditions, notamment la délivrance d'un **commandement de payer**.

Cas particuliers

Dans certains cas, la résiliation peut intervenir automatiquement ou par autorisation judiciaire :

- **Liquidation judiciaire** du locataire ;
- **Départ à la retraite ou invalidité** ;
- **Clause particulière interdisant la résiliation triennale**, notamment dans les baux de locaux monovalents.

Quelles sont les conditions de forme à respecter ?

Pour être valable, la résiliation doit répondre à des exigences strictes :

- **Délai de préavis** : 6 mois minimum avant l'échéance ;
- **Forme** : lettre recommandée avec AR ou acte d'huissier ;
- **Destinataire** : le bailleur ou son représentant contractuel ;

- **Mentions obligatoires** : identification des parties, adresse des locaux, date d'effet souhaitée.

À défaut, le congé peut être contesté comme **irrégulier**, ce qui empêche la résiliation du bail à la date souhaitée.

Quelles juridictions saisir en cas de litige ?

Le contentieux relatif à la résiliation d'un bail 3-6-9 peut relever de deux juridictions, selon le **statut juridique des parties** et la **nature du litige** :

- Si **les deux parties sont commerçantes**, les litiges relatifs à l'exécution du bail (ex. : clause résolutoire, paiement) sont portés devant le **tribunal de commerce**.
- Si **l'une des parties n'est pas commerçante**, ou en cas de contentieux portant sur le **refus de renouvellement**, l'**indemnité d'éviction** ou la **validité d'un congé**, le dossier relève du **tribunal judiciaire**.

Dans tous les cas, la preuve écrite est déterminante : bail, congé notifié, accusé de réception, correspondances et mises en demeure.

Quelles sont les conséquences d'un congé irrégulier ?

Un congé mal notifié, hors délai ou adressé au mauvais destinataire peut être déclaré **nul**. Le bail se poursuit alors aux conditions initiales. De plus, le bailleur peut engager une **procédure en paiement** si le locataire cesse de verser les loyers.

Inversement, un bailleur peut contester un congé pour **défaut de forme**, et demander au juge sa **nullité** ou le **paiement de dommages-intérêts**. Il est donc essentiel de respecter strictement la procédure.

Le renouvellement du bail et l'indemnité d'éviction

En l'absence de congé régulier, le bail peut se **reconduire tacitement**. À l'issue du bail, le locataire peut **demande le renouvellement**, sauf si le bailleur notifie un refus motivé.

Ce refus, sauf motif grave, **ouvre droit à une indemnité d'éviction**, calculée sur la valeur du droit au bail, la perte de clientèle et les frais de déménagement. Cette indemnité est prévue par l'article **L.145-14 du Code de commerce**.

Ce qu'il faut retenir

- **La résiliation triennale** est un droit du locataire, soumis à des délais stricts.
-

Toute résiliation anticipée doit être justifiée par un accord amiable ou une faute contractuelle.

- **En cas de doute**, il est essentiel de consulter un avocat spécialisé pour sécuriser la démarche.

Pour aller plus loin : <https://www.lebouard-avocats.fr/post/bail-369-resiliation-conditions-delaits-litiges>