METTRE FIN A UN BAIL COMMERCIAL D'UN COMMUN ACCORD? ATTENTION AUX FORMALITES !

écrit par Nathalie Schlenker | mai 12, 2026

Mettre fin à un bail commercial d'un commun accord semble simple. Dans la pratique, cela se fait d'ailleurs régulièrement au moyen d'un simple accord écrit. Toutefois, un jugement rendu le 27 janvier 2025 par la Justice de paix du 2ème canton d'Anvers confirme qu'une approche informelle comporte des risques importants.

Un bail commercial peut être résilié à l'amiable, mais pas n'importe comment. L'article 3, alinéa 4, de la loi sur les baux commerciaux stipule que cette résiliation doit être constatée soit par acte authentique, soit par une déclaration faite devant le juge de paix.

Ces exigences de forme relèvent du droit impératif et ont pour but de protéger le locataire.

Un simple contrat sous seing privé ne suffit donc en principe pas

Dans le jugement susmentionné, le bailleur et le locataire avaient conclu un contrat de bail commercial pour une durée de neuf ans. Quelques mois plus tard, les affaires du locataire se sont avérées moins fructueuses que prévu. Les parties ont donc conclu, le 9 février 2024, un accord de résiliation à l'amiable, prévoyant la restitution immédiate des clés.

Toutefois, La résiliation n'a pas fait l'objet d'aucun acte authentique et n'a pas été soumise à l'approbation du juge de paix.

En quoi cela constitue-t-il un risque ?

Si les formalités légales ne sont pas respectées, le locataire peut invoquer la nullité relative de la résiliation. En d'autres termes : il peut faire valoir que le bail commercial est toujours en vigueur.

Cela signifie qu'un accord qui semble clair à première vue peut néanmoins être remis en cause ultérieurement. Le risque ne réside donc pas tant dans l'accord

lui-même que dans l'incertitude qui surgit lorsque les exigences formelles ne sont pas respectées.

Pourquoi les choses se sont-elles bien terminées pour le bailleur dans cette affaire ?

Dans ce cas concret, le juge de paix a estimé que le bail commercial avait finalement été valablement résilié. L'élément déterminant a été que le locataire avait effectivement exécuté ses obligations contractuelles: il avait cessé son activité, restitué les clés et libéré les locaux.

Selon le juge de paix, cela signifiait que le locataire avait renoncé à son droit de se prévaloir de la nullité de la résiliation. C'est pourquoi, dans ce cas concret, le bail commercial a tout de même été considéré comme valablement résilié.

Toutefois, cela n'est pas automatique et ne constitue certainement pas une stratégie sans risque.

Leçon essentielle : évitez toute incertitude

Cette décision ne saurait en aucun cas autoriser à négliger les formalités légales.

Bien au contraire.

Quiconque résiliant un bail commercial par un simple accord à l'amiable s'expose à des litiges et à de l'incertitude, même lorsque les deux parties étaient initialement d'accord.

Pour les bailleurs comme pour les locataires, le message est donc clair: si vous souhaitez résilier un bail commercial à l'amiable, faites-le dans les règles.

Une résiliation erronée de la part du bailleur peut également coûter cher

Les risques ne se limitent pas aux résiliations à l'amiable. Une résiliation erronée de la part du bailleur peut également s'avérer coûteuse. En effet, un bail commercial ne peut pas être résilié librement.

La loi sur les baux commerciaux impose des conditions strictes en matière de délai, de forme et de motivation de la résiliation. Si ces conditions ne sont pas correctement respectées, la résiliation peut être déclarée nulle ou donner lieu à des indemnités considérables, telles qu'une indemnité d'expulsion pouvant s'élever à plusieurs années de loyer.

Une erreur apparemment mineure, telle qu'un délai erroné, une motivation insuffisante ou une notification incorrecte, peut avoir des conséquences financières majeures.

Pour les bailleurs également, le bail commercial est donc une procédure fortement formalisée, qui exige une approche rigoureuse.

À quoi faut-il prêter attention en pratique ?

Une résiliation en bonne et due forme d'un bail commercial ne se limite pas au simple accord lui-même. Il convient également de définir clairement les modalités suivantes :

- les modalités de résiliation ;
- la date à laquelle le bail prend effectivement fin ;
- la remise des clés ;
- le règlement des loyers, charges et intérêts impayés ;
- le traitement de la garantie locative ;
- les éventuels accords finaux concernant les dommages ou les dettes impayées.

Des questions concernant votre bail commercial ?

En tant que bailleur ou locataire, envisagez-vous de résilier un bail commercial ? Dans ce cas, une vérification rapide et minutieuse peut faire toute la différence entre une décision simple et un dossier complexe par la suite.

STUDIO | LEGALE peut vous accompagner dans :

- la rédaction et l'évaluation des accords de résiliation ;
- les discussions relatives au bail commercial et à la résiliation ;
- le recouvrement des arriérés de loyer et des dommages-intérêts ;
- les négociations entre le bailleur et le locataire ;
- les procédures devant le Juge de paix.

Une bonne préparation permet souvent d'éviter bien des litiges par la suite.

Auteur:

- Laurie PEER