



De la « simplification » des formalités de délivrance des congés en matière de bail commercial

publié le 11/04/2016, vu 3535 fois, Auteur : [David SEMHOUN](#)

A la suite à la publication récente du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, la forme de délivrance de certains actes en matière de baux commerciaux a évolué. C'est notamment le cas du congé. L'occasion d'effectuer un point chronologique sur les récentes réformes en la matière et sur les dernières dispositions applicables.

A la suite à la publication récente du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, la forme de délivrance de certains actes en matière de baux commerciaux a évolué. C'est notamment le cas du congé. L'occasion d'effectuer un point chronologique sur les récentes réformes en la matière et sur les dernières dispositions applicables.

Pour rappel, l'article 20 de la loi Pinel (loi n° 2014-626 du 18 juin 2014), modifiait l'article L. 145-9 du Code de commerce, en autorisant le bailleur ou le preneur à notifier congé des lieux loués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien par acte extrajudiciaire. Le choix était donc laissé libre aux parties, alors qu'auparavant le législateur imposait l'acte extrajudiciaire pour les baux soumis au statut.

Le décret d'application de la loi Pinel (décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014) ajoutait donc un nouvel article R. 145-1-1 au Code de commerce, applicable aux contrats en cours au 5 novembre 2014, et venait préciser que lorsqu'avait été fait le choix de notifier le congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé était celle de la première présentation de la lettre.

Très rapidement, et étonnamment, la loi Macron (loi n° 2015-990 du 6 août 2015) a rétabli l'article L. 145-9 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi Pinel, en instituant un régime différent en matière de congé entre le bailleur et le preneur.

Dès lors, il ressort du nouvel article L. 145-9, version 2015, que pour les congés donnés pour le terme d'une période triennale, le bailleur devra les délivrer par acte extrajudiciaire uniquement ; le locataire, en revanche, disposera toujours de la faculté d'opter, au choix, pour l'acte extrajudiciaire ou la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Très logiquement, le décret d'application de la loi Macron est revenu sur cette disposition, devenue désuète, de la loi Pinel en abrogeant l'article R. 145-1-1 du Code de commerce. Il précise par ailleurs la (nouvelle) date de notification à prendre en compte dans le cadre de ce régime.

Ainsi, lorsque l'une des parties fait usage de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il s'agisse du bailleur (qui souhaiterait exercer son droit de repentir) ou du preneur (notamment, donc, en cas de notification d'un congé triennal), la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition et, à l'égard de celui à qui elle est effectuée, la date de première présentation de la lettre.

Le régime se complexifie donc un tant soit peu. Il est par ailleurs précisé que, dans le cas où la lettre n'aurait pu être présentée au destinataire, la démarche devra être renouvelée... par acte extrajudiciaire cette fois !