



le congé triennal du preneur

Jurisprudence publié le **25/01/2020**, vu **2798 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le bail commercial ne produit son effet extinctif que lorsqu'il est associé à un congé ou une demande de renouvellement.

Le bail commercial ne produit son effet extinctif que lorsqu'il est associé à un congé ou une demande de renouvellement.

Aux termes du statut des baux commerciaux il est possible pour le preneur de donner congé du bail à l'expiration d'une **période triennale**. Le congé doit être délivré **six mois (6) à l'avance**.

Cette faculté a été introduite par la **loi Pinel du 18 juin 2014** et ses modalités sont régies aujourd'hui par les dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce.

C'est ainsi que la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, dans un arrêt en date du 24 octobre 2019, affirme que le congé délivré par le preneur à l'échéance d'une période triennale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est valable.

L'article L. 145-4 du code de commerce, dans sa rédaction applicable au moment où le congé a été notifié par le preneur, autorise en effet à ce qu'il revête cette forme et n'impose pas l'acte extrajudiciaire.

La Haute juridiction apporte ainsi quelques éclaircissements quant à l'application des dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce. Les juges ont ainsi, dans cet arrêt apporter des précisions nécessaires quant à la forme que le congé doit revêtir.

En l'espèce, le 1^{er} septembre 2010, une société, locataire principale de locaux à usage commercial, en a sous-loué une partie à une autre société. Par lettre recommandée du 18 février 2016, la société sous-locatrice a donné congé ,au sous-bailleur pour l'échéance triennale du 1^{er} septembre 2016.

Celui-ci, afin de continuer à partager les loyers avec son sous-locataire, l'assigne en justice pour voir déclarer le congé nul.

La Cour d'Appel de Caen, dans un arrêt en date du 6 septembre 2018, affirme que le congé visant à mettre un terme à un bail commercial ne peut être délivré par le preneur que dans les délais et suivant les modalités prévues par l'article L. 145-9 du code de commerce, ce qui suppose ainsi la délivrance du congé par acte extrajudiciaire.

La Cour de Cassation censure les juges du fond au visa des articles L. 145-4 et L. 145-9 du code de commerce. Elle précise que l'article L. 145-4, dans sa rédaction issue de la loi du 6 août 2015, confère au preneur la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, la Cour d'Appel a donc violé les textes susvisés, le premier par refus d'application et le second par fausse application.

Il convient d'ajouter que la qualité de l'auteur à l'origine du congé, locataire ou sous-locataire, est sans incidence, car la jurisprudence considère que les dispositions de cet article s'appliquent aussi bien au bail principal qu'à la sous-location consentie par le locataire principal.

Finalement, l'arrêt de la Cour de Cassation nous indique que l'article L. 145-4 alinéa 2 du code de commerce est spécialement applicable au preneur qui souhaite délivrer congé à l'échéance d'une période triennale. À l'inverse, l'article L. 145-9 du même code est quant à lui applicable au seul bailleur.

Cet arrêt a le mérite de mettre œuvre pédagogiquement les dispositions relatives à la loi **Macron**.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67