



## BAUX COMMERCIAUX

### Les modifications, par la future loi « Macron », des modalités de notification dans le cadre d'un bail commercial

par Julien Prigent, avocat à la cour d'appel de Paris

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, définitivement adoptée le 9 juillet 2015, modifie les dispositions du statut des baux commerciaux relatives à la forme des notifications entre les parties au bail. En substance, elle offre au preneur le choix de procéder à ses notifications par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, tandis que les notifications du bailleur doivent, sauf de rares exceptions, être effectuées par acte extrajudiciaire.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises avait précédemment modifié le dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce (1) qui disposait, avant sa modification, que « le congé doit être donné par acte extrajudiciaire ». Sous l'empire de ces anciennes dispositions, il avait été jugé que l'inobservation du mode de notification du congé était sanctionnée par une nullité relative qui ne peut être invoquée que par le destinataire de ce congé (2).

Avec la loi précitée du 18 juin 2014, « le congé [doit] être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties » (C. com., art. L. 145-9). L'article L. 145-10 du Code de commerce n'avait pas été modifié et la demande de renouvellement du

preneur devait donc toujours être « signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ».

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, relatif au bail commercial, a complété les nouvelles dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce relatives à la forme du congé en créant un nouvel article R. 145-1-1 du Code de commerce, qui dispose que « lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre ».

Le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, définitivement adopté le 9 juillet 2015, modifie les dispositions du statut des baux commerciaux relatives à la forme du congé et à la demande de renouvellement. La possibilité pour le bailleur de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aura été de courte durée puisque la nouvelle loi supprime cette faculté. Elle étend, en revanche, la possibilité pour le locataire de notifier sa demande de renouvellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En raison des risques liés à de tels actes, la faculté offerte au preneur de procéder par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne va pas dans le sens de la protection des droits du preneur.

Diverses dispositions ont été, en outre, modifiées pour accorder au locataire la faculté de procéder à des notifications par lettre re-

commandée avec demande d'avis de réception alors que les précédentes dispositions prévoyaient que ces notifications devaient se faire par acte extrajudiciaire.

Compte tenu de ces nouvelles possibilités de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la loi « Macron » substitue dans certains articles les termes « notifier » ou « notification » aux termes « signifier » ou « signification », étant rappelé que la signification est une notification par acte d'huissier de justice (C. proc. civ. art. 651).

#### • Le congé du preneur : acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques modifie l'article L. 145-4 du Code de commerce relatif au congé du preneur.

Alors que ce dernier texte renvoyait aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce pour les formes et délai du congé du preneur, il disposera désormais expressément que ces congés doivent être donnés « au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ».

Il n'est donc plus renvoyé aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce relatives à la forme et au délai du congé qui ne concernent désormais exclusivement que le congé du bailleur.

#### • Le congé du bailleur

Le dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce,

dans sa rédaction issue de la loi « Pinel », prévoyait que le congé pouvait être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le bailleur pouvait donc donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n'a maintenu que l'acte extrajudiciaire. Le bailleur ne peut donc désormais donner congé que par acte extrajudiciaire.

L'article L. 145-4 du Code de commerce a également été modifié pour renvoyer aux modalités et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce pour le congé donné par le bailleur sur le fondement des dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Avant cette modification, ce texte ne précisait pas les modalités et délai pour donner ces congés. Toutefois, l'article L. 145-9 du Code de commerce disposait déjà de manière générale que « les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé six mois à l'avance ou d'une demande de re-



nouvellement». S'agissant de la forme, avant sa modification par la loi « Pinel », le dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce prévoyait également de manière générale que le congé devait être donné par acte extrajudiciaire. La loi « Pinel » avait précisé qu'il pouvait également être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, possibilité désormais supprimée pour le bailleur.

• **La demande de renouvellement du preneur et le refus du bailleur en réponse à une demande de renouvellement**

L'article L. 145-10 du Code de commerce est modifié pour accorder la possibilité au preneur de notifier sa demande de renouvellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le refus de renouvellement du bailleur en réponse à une demande de renouvellement devra toujours être notifié par acte extrajudiciaire.

• **La réponse du preneur à l'offre d'un local de remplacement et l'exercice du droit de priorité en cas de reconstruction d'un nouvel immeuble**

Les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-19 du Code de commerce ont été modifiées pour permettre au locataire la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention dans les cas suivants :

- en réponse à la proposition du bailleur de lui offrir un local de remplacement à la suite d'un congé pour construire ou reconstruire (C. com., art. L. 145-18);

- pour manifester sa volonté de bénéficier du droit de priorité prévu à l'article L. 145-17 du Code de commerce en cas de reconstruction de l'immeuble (C. com., art. L. 145-19).

La possibilité de procéder par acte extrajudiciaire a été maintenue.

• **Les notifications dans le cadre d'une déspecialisation**

L'article L. 145-47 du Code de commerce offre la possibilité au locataire, à certaines conditions, d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires (déspecialisation partielle). Il doit, dans ce cas, faire connaître son intention au propriétaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Dans sa rédaction actuelle, ce texte impose que cette intention soit portée à la connaissance du bailleur par acte extrajudiciaire. L'article L. 145-57 du Code de commerce, dans sa rédaction issue de cette loi « Macron », lui offrira le choix entre l'acte extrajudiciaire et la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De la même manière, le locataire qui entend exercer dans les lieux loués une ou des activités différentes de celles prévues au bail (déspecialisation totale, C. com., art. L. 145-48) pourra désormais solliciter cette autorisation auprès du bailleur non plus exclusivement par acte extrajudiciaire (C. com., art. L. 145-49), mais également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. C'est également désormais en cette forme que cette demande pourra être notifiée aux créanciers inscrits.

L'article L. 145-49, alinéa 2, du Code de commerce dispose, par ailleurs, que « le bailleur doit, dans le mois de cette demande, en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification ».

Dès lors que cet alinéa n'a pas été modifié et qu'il renvoie, pour la forme de cette notification, à la forme précédemment énoncée, cette information devrait pouvoir être portée à la connaissance des locataires concernés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En outre, le dernier alinéa de l'article L. 145-49 du Code de commerce a été modifié. Il prévoyait que « à défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande ». Il avait été jugé, sous l'empire de cette rédaction, que la réponse expresse du bailleur devait être effectuée par acte extrajudiciaire (3). La loi « Macron » substitue au terme « signifié » le terme « notifié ». Il semblerait, en conséquence, que le bailleur puisse désormais répondre à la demande du locataire autrement que par acte d'huissier de justice.

Enfin, la loi « Macron » modifiera l'article L. 145-55 du Code de commerce afin de permettre au locataire de renoncer à sa demande de déspecialisation (aux fins d'échapper, par exemple, au paiement d'une indemnité ou à une augmentation du loyer) par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il ne pouvait précédemment le faire que par acte extrajudiciaire

• **Exercice du droit de repentir**

Le bailleur qui a initialement refusé le renouvellement du bail peut échapper au paiement de l'indemnité d'éviction en offrant le renouvellement (C. com., art. L. 145-58). Il s'agit du droit de repentir.

Ce droit de repentir n'était pas soumis à une forme particulière (4).

Toutefois, l'article L. 145-12 du

Code de commerce précise actuellement que « lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire ». Ce texte n'envisage donc que le point de départ du nouveau bail en cas de notification du repentir par acte d'huissier de justice.

L'article L. 145-12 du Code de commerce est complété par la loi « Macron » pour préciser que le nouveau bail, faisant suite à une offre de renouvellement précédé d'un refus, prend effet à compter du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

(1) V. nos obs. *Modification du statut des baux commerciaux par la loi du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises - Première partie*, *Lexbase Hebdo n° 287 du 26 juin 2014 - édition affaires*.

(2) *Cass. civ. 3, 18 mai 1994, n° 92-17.028*

(3) *En ce sens, Cass. civ. 3, 11 juin 2008, n° 07-14.551, FS-P+B*; nos obs., *Chronique de l'actualité des baux commerciaux, Lexbase Hebdo n° 310 du 26 juin 2008 - édition privée*.

(4) *Voir, par exemple, Cass. civ. 3, 15 juin 2010, n° 09-15.621, F-D*.