

Simplification des formalités en matière de bail commercial ou source de contentieux ?

dimanche 27 mars 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Un décret du 11 mars 2016 tire les enseignements de la loi Macron du 6 août 2015 et notamment de l'extension de la faculté de recourir à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les relations entre bailleurs et locataires d'un bail commercial.

Le décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 abroge tout d'abord l'article R. 145-1-1 du code de commerce, qui précisait la date à prendre en considération lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 du code de commerce était donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce texte était en effet devenu inopportun dès lors que, rétablissant l'article L. 145-9 du code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi Pinel du 18 juin 2014, le législateur de 2015 n'envisage plus à cet article que le recours à un acte extrajudiciaire.

Le décret de 2016 crée par ailleurs une section intitulée « Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception », constituée du seul article R. 145-38 du code de commerce.

Cet article indique la date qu'il convient de prendre en considération lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec AR, possibilité offerte tant au bailleur (dans le cadre de l'exercice de son droit de repentir) qu'au locataire en matière de notification d'un congé triennal ou d'une demande de renouvellement, d'acceptation d'un congé-reconstruction, d'usage de son droit de priorité en cas de reconstruction de l'immeuble et en ce qui concerne la procédure de déspécialisation.

Aux termes de ce texte, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre.

Il précise par ailleurs que lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

Décret n° 2016-296 du 11 mars 2016