

## Application immédiate des nouvelles formes de congé aux baux antérieurs à la loi PINEL

dimanche 3 novembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Même pour les baux conclus avant la loi Pinel (18 juin 2014) et la loi Macron (6 août 2015), le preneur peut notifier un congé pour une échéance triennale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, dès lors que cette notification intervient après le 18 juin 2014.

Pour mémoire, la loi PINEL et la loi Macron (6 août 2015) ont inséré dans l'article L 145-4 du Code de Commerce, la faculté pour le Preneur de délivrer congé pour le terme d'une période triennale soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier. Auparavant seul l'acte d'huissier était valide.

De plus, l'article L 145-4 du Code de Commerce étant visé expressément par l'article L 145-15 du Code de Commerce qui détermine les règles qui sont d'ordre public, ce premier article a donc vocation à s'appliquer à toutes les situations postérieures à leur promulgation surtout s'agissant de règles ayant vocation à la protection de l'intérêt général.

Ainsi, aux termes de l'article L. 145-4 du Code de commerce, « *le preneur (d'un bail commercial) a 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* ».

L'article L. 145-9 du même code précise, quant à lui, que le bailleur qui souhaite donner congé à son locataire, doit le faire « par acte extrajudiciaire ».

En l'espèce, le 1er 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, celle-ci lui a donné congé pour l'échéance triennale du 1er septembre 2016.

En l'espèce, la cour d'appel a déclaré nul le congé donné par lettre recommandée, par le sous-locataire de locaux commerciaux, pour l'échéance triennale.

La cour d'appel a considéré, à tort, 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 qui, dans sa version applicable au 16 février 2016 et issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, imposait la délivrance du congé par acte extrajudiciaire.

La Cour de Cassation censure.

En effet, en statuant ainsi, alors que l'article L. 145-4, dans sa rédaction issue de la loi n° 2015-990 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 violé les articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, le premier par refus d'application et le second par fausse application.

**Cour de cassation, 3e chambre civile, 24 Octobre 2019 n° 18-24.077**