



LE RECOURS À LA LETTRE RECOMMANDÉE ET LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX.

Par Jean-Pierre JUILLE - ICH BUSINESS NEWS - Publié le 16/10/2015

La loi dite Pinel du 18 juin 2014 avait entrepris de généraliser le recours à l'emploi de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les relations entre le bailleur et le preneur.

La loi dite Pinel du 18 juin 2014 avait entrepris de généraliser le recours à l'emploi de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les relations entre le bailleur et le preneur.

Cela partait de l'idée d'une nécessité d'alléger le coût des actes ainsi que de faciliter leur mise en œuvre.

Il avait pourtant été rappelé par les praticiens, les dangers que présentait l'exclusion des actes extrajudiciaires qui seuls assurent la preuve de leur contenu et donc garantissent la sécurité juridique. Ces derniers ont partiellement été écoutés et la loi dite Macron du 6 août 2015 a redéfini les champs respectifs de la lettre recommandée AR et de l'acte extra judiciaire.

L'emploi de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception est généralisé lorsque l'auteur de l'acte est le locataire, sauf pour les congés destinés à mettre fin au bail soit à son échéance, soit en cours de tacite prolongation, auquel cas l'acte extra judiciaire est obligatoire.

Curieusement cette solution n'a pas été retenue pour la résiliation triennale pour laquelle l'envoi d'un courrier recommandé demeure possible.

Le recours à l'acte extrajudiciaire reste le principe lorsque l'acte émane du bailleur. Ainsi l'emploi d'une lettre recommandée AR est interdit en cas de congé à l'initiative du bailleur (article L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce). C'est également le cas lorsque le bailleur répond à une demande de renouvellement de son locataire.

Le bailleur est en revanche autorisé à informer son co-contractant de l'exercice de son droit de repentir par lettre recommandée AR (article L 145-12 du Code de commerce) et pour répondre à une demande de déspecialisation totale (article L 145-49 du Code de commerce).

De manière générale, le non-respect de ces prescriptions légales est sanctionné par la nullité de l'acte.

Il convient donc de rester particulièrement vigilant sur la forme que les actes qui ponctuent la vie d'un bail commercial revêtent, l'acte extra judiciaire devant à notre sens être privilégié dans tous les cas de figure afin de sécuriser la situation des intervenants.

Source:
étude d'Aurélie Pouliguen-Mandrin, Avocat à la Cour
et Nicolas Sidier, Avocat Associé, Péchenard & Associés