

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° 1391**

présenté par

M. Saddier, Mme Duby-Muller et M. Tardy

ARTICLE 56

Après le premier alinéa, insérer les deux alinéas suivants :

« 1° A L'article L. 145-9 est ainsi modifié :

« Après la première occurrence du mot : « par », la fin de la première phrase du cinquième alinéa est ainsi rédigée : « acte extrajudiciaire, » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de sécuriser les relations entre le bailleur et le locataire à l'échéance du bail commercial en supprimant l'alternative actuellement offerte aux parties de donner congé par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire.

Sans remettre en question le bien-fondé des solutions proposées dans l'article 56 du projet de loi, qui souhaite supprimer l'obligation de recourir à un acte extrajudiciaire dans les relations entre bailleurs et locataires, la fin du bail doit être, au vu des forts enjeux économiques inhérents à cette matière, strictement encadrée en recourant à la notification du congé par acte d'huissier de justice.

L'article 20 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a en effet introduit la possibilité pour les parties au bail commercial de donner congé par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), alors que le Code de commerce imposait jusque là le recours à l'acte extrajudiciaire.

Afin de poursuivre les objectifs fixés par la loi, à savoir simplifier l'activité des entreprises sans pour autant réduire les garanties dont elles bénéficient en termes de sécurité juridique, il est proposé d'opérer une distinction entre deux typologies d'actes, en matière de bail commercial :

- les actes mettant fin au bail, qui tout en étant statistiquement moins nombreux, présentent les risques les plus importants pour les parties, qui devraient obligatoirement être remis par acte extrajudiciaire. Il s'agit de deux actes : le congé (article L. 145-9 du code de commerce) et l'acte de refus de renouvellement (suite à une demande de renouvellement par le locataire, art. L. 145-10, al. 5 du Code de commerce) ;

- les autres actes mentionnés dans l'article 56 du projet de loi, non attachés à la fin du bail, pour lesquels la faculté proposées par le projet de loi, laissant au choix des parties la possibilité de procéder par LRAR ou par acte extrajudiciaire, paraît opportune.

D'une façon générale, si la faculté offerte aux parties, de procéder aux notifications relatives à leurs relations contractuelles par lettre recommandée avec accusé de réception, en alternative à la signification par acte d'huissier de justice, se justifie pour une partie importante des actes en matière de bail commercial.