

Loi Macron et bail commercial : ce qui change

Description

La loi n°2015990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite **loi Macron** a modifié la forme du congé pour un [bail commercial](#). L'[article L. 145-9 du Code de commerce](#) précise désormais que le congé délivré au terme de l'échéance contractuelle doit être donné par acte extrajudiciaire. L'alternative entre la lettre recommandée avec demande d'avis de réception et par acte extrajudiciaire n'est plus offerte aux parties.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Loi Macron et bail commercial : échéance contractuelle

Concernant la délivrance du congé à l'échéance contractuelle (échéance prévue dans le bail commercial), la loi Macron a supprimé la possibilité offerte aux parties de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le recours à la lettre recommandée avait été permis par la loi Pinel en 2014.

En effet, l'ancien article L145-9 du Code de commerce précisait que « 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 ». Le bailleur comme le locataire pouvait donc librement envoyer son courrier de congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou faire appel à un huissier pour le remettre.

Avec la loi Macron, l'option de la lettre recommandée en cas de congé au terme de l'échéance contractuelle est supprimée. L'article L145-9 du Code de commerce précise désormais que « le congé doit être donné par acte extrajudiciaire ». Cette même rédaction pour le congé existait avant l'entrée en vigueur de la [loi Pinel qui a fortement impacté les baux commerciaux](#).

Ainsi, lorsque le locataire donne congé à l'expiration de l'échéance contractuelle, c'est-à-dire avant la fin du bail commercial et non à l'expiration d'une période triennale (3-6-

9 ans), il est préférable d'opter pour l'acte extrajudiciaire (avoir recours à un huissier).

Le bailleur doit également dans tous les cas donner congé par acte d'huissier.

Zoom : Pour résilier le bail commercial, il est impératif de respecter un certain formalisme ainsi que certaines modalités. Pour alléger vos démarches et éviter toute erreur, **LegalPlace** peut vous aider à [résilier votre bail commercial](#). Il vous suffit de remplir un formulaire et le contrat s'adapte à votre situation.

Loi Macron et bail commercial : échéance triennale

Lorsqu'il s'agit de donner congé à l'échéance triennale, il faut se référer à l'article L145-4 du Code de commerce.

Congé donné par le locataire

La [résiliation du bail commercial](#) au terme de 3, 6 et 9 ans est une possibilité offerte au locataire (preneur).

Avant la loi Pinel, la faculté de résiliation triennale dont bénéficiait le locataire n'était pas d'ordre public, c'est-à-dire qu'elle n'était pas obligatoire mais simplement possible « à défaut de convention contraire ». Désormais, la faculté de résiliation triennale du locataire a un caractère impératif. Le locataire ne pourrait être privé de cette faculté par le bailleur.

Le locataire n'a pas à justifier son choix de procéder à une résiliation triennale : il doit simplement respecter le délai (6 mois) et les formes autorisées du congé.

La loi Macron concernant le bail commercial a modifié l'article L145-4 du Code de commerce. Il était auparavant rédigé de la manière suivante : « La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.

A noter : pour la location d'un bureau, il est possible de ne pas recourir à un bail commercial, mais à un [bail bureau](#).

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 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.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.[...] »

La résiliation triennale devait donc se formaliser par référence à l'article L145-9 du Code de commerce : par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties.

La loi Macron supprime la référence à l'article L145-9 du Code de commerce pour la forme du congé mais conserve le choix du locataire 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.

Si la référence à l'article L145-9 du Code de commerce n'avait pas été supprimée pour la forme que doit prendre le congé du locataire en cas de résiliation triennale, le locataire aura dû, en raison de la modification de l'article L145-9 du Code de commerce, donner congé uniquement par exploit d'huissier.

Ainsi, le locataire est toujours autorisé à donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

La lettre recommandée avec demande d'avis de réception est la seule forme de lettre ayant valeur juridique : en effet, les autres formes de lettres (lettres vertes, lettres prioritaires etc) n'auront pas la même force probante. Cela pourrait poser problème si le bailleur soutient ne pas avoir reçu la lettre de congé du locataire. La lettre suivie est également à éviter. Le locataire devra en effet conserver la preuve d'envoi de la lettre recommandée ainsi que l'avis de réception pour prouver qu'il a bien envoyé son congé à temps.

L'acte extrajudiciaire est également possible pour transmettre le congé du locataire : des frais plus élevés sont néanmoins à envisager en cas de recours à un huissier.

Pour savoir ce qu'il se passe en cas de départ à la retraite du locataire d'un bail commercial, consultez les informations sur le [départ à la retraite du locataire d'un bail commercial](#).

Congé donné par le bailleur

Le [congé triennal pour le bail commercial](#) est un cas d'exception pour le bailleur. En effet, le bailleur ne peut donner congé au locataire que pour les cas suivants :

- construction, reconstruction de l'immeuble existant ou surélévation de l'immeuble
- réaffectation du local d'habitation accessoire à cet usage
- exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Depuis la loi Macron, l'article L145-4 du Code de commerce ajoute que le bailleur peut donner congé dans les formes et délai de l'article L. 145-9 Code de commerce, c'est-à-dire uniquement par acte extrajudiciaire (huissier) depuis la loi Macron.

Avant la loi Macron, la loi Pinel avait institué une alternative au choix du bailleur : il pouvait délivrer le congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Le congé du bailleur doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Le bailleur a donc désormais l'obligation de signifier son congé par acte extrajudiciaire (par huissier) en mentionnant les motifs du congé sans oublier de préciser la possibilité pour le locataire de contester le congé ou de demander une indemnité d'éviction.

A noter : un propriétaire peut décider de ne pas renouveler le bail s'il estime et prouve qu'il existe un [motif légitime et sérieux](#) à cela.

La demande en renouvellement du bail commercial avec la loi Macron

A défaut de congé (mentionné plus haut), le locataire peut obtenir le renouvellement

de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

En cas de demande de renouvellement du bail commercial, la loi Macron a également modifié la forme de demande. L'article L 145-10 du Code de commerce précise que « la demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Avant la loi Macron, la demande en renouvellement devait être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire.

Quant à la réponse du bailleur concernant la demande en renouvellement du locataire, elle doit toujours être effectuée par acte extrajudiciaire.

Ainsi, « dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

Il existe donc une dualité de formes de renouvellement, selon qu'il est question du locataire ou du bailleur.

Le droit de repentir

Lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, il peut par la suite décider de le renouveler.

Cette décision de renouveler le bail commercial doit être notifiée au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant la loi Macron, l'article L145-12 du Code de commerce précisait « 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. »

La notification de l'exercice du droit de repentir peut donc désormais intervenir par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Bon à savoir : Depuis la loi Macron, il faut donc dans l'ensemble veiller à la ou les formes autorisées en matière de bail commercial. La suppression ou l'addition de la possibilité du recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne doit pas être négligée. Si un congé ou un renouvellement du bail commercial ne respecte pas les formes autorisées, il sera nul : il ne produira aucun effet.

Il existe certains cas, comme la [sous-location du bail commercial](#), qui constituent des cas particuliers, il est recommandé de se renseigner sur ces cas.