

LOI DU 18 JUIN 2014 : LE CONGÉ ET LES ÉVOLUTIONS PROCÉDURALES

Charles-Edouard BRAULT
Cabinet BRAULT & Associés
Avocat au barreau de Paris

Parmi ses diverses réformes du statut, la loi du 18 juin 2014 apporte deux modifications aux modalités de délivrance des congés tandis que la compétence de la commission de conciliation est élargie.

I. LE CONGÉ

La loi modifie les articles L 145-9 et L 145-4.

1.1 Le congé par lettre recommandée :

Probablement soucieux de l'économie que peuvent en tirer les parties, le législateur a entendu modifier l'article L 145-9 du Code de commerce en ajoutant qu'un congé, qui ne pouvait jusqu'à présent être signifié que par acte d'huissier, pourrait désormais être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

On ne peut d'ores et déjà manquer de s'interroger sur l'intérêt de cette réforme au regard du risque encouru tant pour l'auteur que pour le destinataire du congé, que de la relative économie en termes de coût de l'acte...

Cette faculté est offerte à chacune des parties de telle sorte que tant un bailleur qu'un preneur pourra désormais délivrer congé par lettre recommandée avec AR.

Il est vrai qu'un certain nombre de baux anciens prévoyaient la possibilité de délivrer congé par lettre recommandée, ce qui avait donné lieu à de nombreux contentieux. Le recours à l'acte d'huissier était impératif même si le bail prévoyait d'autres modalités de délivrance¹ et le congé délivré par lettre recommandée s'avérait nul et de nul effet.

Désormais, tout congé même pour motif grave et légitime pourra donc être délivré par lettre recommandée avec AR tandis que la demande de renouvellement et la réponse du bailleur à la demande de renouvellement doivent toujours être signifiées par acte d'huissier.

La réforme qui s'avère non seulement dangereuse laisse dès lors une impression d'inachevé...

Quoi qu'il en soit, il importe de déterminer la date de prise d'effet du congé notifié par lettre recommandée avec AR puisque cette date d'effet présente des intérêts manifestes au regard des délais qui doivent être respectés notamment pour le congé à échéance triennale.

En l'état du dernier projet de décret, un nouvel article R 145-1-1 prévoirait que ce congé prendrait effet à la date de la première présentation de lettre recommandée.

Ces nouvelles dispositions seraient d'application immédiate mais il paraît prudent de privilégier la signification par exploit d'huissier qui apporte une réelle garantie, et ce pour éviter toutes difficultés.

1.2 Le congé des ayants droit du preneur décédé :

Le dernier alinéa de l'article L 145-4 offrait la possibilité au locataire partant à la retraite ou à celui titulaire d'une pension d'invalidité de mettre fin au bail à tout moment en signifiant un congé six mois à l'avance.

Ce texte avait été étendu à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée.

Il s'agissait d'une simple faculté puisque l'article L 145-51 offre à ces mêmes bénéficiaires la faculté de céder leur bail selon les conditions prévues par ce texte.

Désormais, la loi du 18 juin 2014 prévoit que les ayants droit du locataire décédé ont la faculté de donner congé à tout moment six mois à l'avance. Ce droit peut également être exercé en cas de décès de l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou du gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée.

Ce congé devra naturellement respecter les formes et délais de l'article L 145-9 de telle sorte qu'il pourra désormais être notifié par lettre recommandée avec AR.

L'article 21 de la loi précise que ces nouvelles dispositions s'appliquent à toute succession ouverte à compter de l'entrée en vigueur de la loi, soit dès le 19 juin 2014.

II. LA COMMISSION DE CONCILIATION :

La loi a étendue le domaine de compétence de la commission départementale de conciliation.

Initialement, sa compétence était limitée à l'appréciation des motifs de déplafonnement du loyer ce qui excluait d'emblée toute saisine pour les baux visés à l'article L 145-36 (les terrains, les locaux à usage exclusif de bureaux et les locaux monovalents) ainsi que pour toutes questions concernant la révision du loyer.

La commission de conciliation pourra désormais connaître des litiges liés à la fixation du loyer révisé en application de l'article L 145-38 et de ceux relatifs aux charges et aux travaux.

S'agissant de la révision, seules les questions relevant de l'application de l'article L 145-38 seront de la compétence élargie de la commission de conciliation qui ne pourra connaître de la fixation du loyer révisé en application de l'article L 145-39. Toutes les contestations relatives à la révision légale seront donc de sa compétence, dont les problèmes relatifs à la recevabilité de la demande de révision, ceux concernant les motifs de déplafonnement en révision, comme ceux portant sur le calcul du loyer plafonné.

Pour ce qui est des charges, la loi n'apporte aucune précision de telle sorte que la commission de la conciliation pourrait être saisie de litiges de toutes natures relatifs à l'imputation des charges, à leurs modalités de calcul et de répartition entre les parties, comme aux questions de paiement et de liquidation des comptes provisionnels, etc.

Pour les travaux, la loi n'apporte là encore aucune précision. La commission pourrait donc être saisie de litiges de toutes natures relatifs aux travaux, et ce qu'ils s'agissent de travaux réalisés par le bailleur comme ceux exécutés par le locataire, des questions de mises aux normes des lieux loués ou de l'immeuble, etc.

Ces questions sont une source importante du contentieux opposant bailleur et locataire, et la compétence élargie de la commission va naturellement contribuer à une certaine pacification des relations entre les parties et tenter, en tant que faire se peut, de désengorger les Tribunaux.

Il faut relever que la réforme ne modifie pas le caractère facultatif de la saisine de la commission² mais vient conforter cette simple faculté : le précédent article L 145-35 prévoyait que « *les litiges nés de l'application de l'article L 145-34 sont soumis à une commission départementale de conciliation (...)* », tandis que la nouvelle rédaction prévoit que l'ensemble des litiges visés par l'article L 145-35 « *peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation* ».

Le dernier ajustement prévu par la loi concerne le sursis à statuer dans la mesure où la compétence élargie de la commission lui permet dorénavant de rendre un avis sur des questions qui ne relèvent pas exclusivement de la fixation du loyer et donc d'une procédure devant le Juge des loyers commerciaux.

Ce faisant, la loi du 18 juin 2014 précise que la « juridiction » ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

Le plan d'action pour le commerce et les commerçants présenté par Madame PINEL le 19 juin 2013³, partait du principe que les procédures judiciaires occasionnaient des dépenses importantes et pouvaient s'avérer longues.

Alors que l'arbitrage n'a pas connu le succès annoncé, notamment en raison du coût qu'il peut présenter, le recours à la médiation par l'intermédiaire des commissions départementales de conciliation permet donc de tenter de régler un nombre plus important de conflits pouvant opposer bailleur et locataire.

Cette réforme qui participe à un idéal de discussion entre les parties s'avère donc satisfaisante.

¹ Voir notamment Cass. 3^{ème} civ 23 mars 2011, n°10-12254 Gaz. Pal 2011, Rec. Jur. p : 2241

² Cass 3^{ème} civ 10 mars 2010, n° 09- 10344, Gaz. Pal 14 au 17 juillet 2010 p : 43

³ C-E BRAULT : « *Le statut des baux commerciaux et le plan d'action gouvernemental pour le commerce et les commerçants* » Gaz. Pal journal du 3 août 2013 p : 7 »