



SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS ET ASSOCIES

Société d'Avocats

APROLIS

2 rue de l'Etoile du Matin-CS 80206

44604 SAINT-NAZAIRE CEDEX

Tél : 02 40 53 33 50 Fax : 02 40 70 42 93

E-Mail : contact@ctd-avocats.com



BD/PT

LETTRE D'INFORMATION N°3/2017

Thème : le bail commercial

- Congé, délai de computation

Dans le cadre d'un dossier géré par le Cabinet la Cour d'Appel de RENNES, par un arrêt en date du 30 novembre 2016 (*RG 14/08062, arrêt n° 490 5^{ème} chambre*), rappelle un principe important au regard des conséquences pouvant en résulter, concernant la computation des délais.

Le preneur avait entendu mettre fin à son bail commercial à l'issue de la deuxième période triennale qui expirait le 30 septembre.

L'article L.145-9 du Code de commerce dispose que le bail prend fin par l'effet d'un congé délivré au moins six mois à l'avance.

En conséquence, au regard de la fin de la période triennale fixée au 30 septembre, le preneur devait délivrer son congé au plus tard le 30 mars.

Mais, il ne le fera que le 02 avril pour le 30 septembre, expliquant qu'il n'était pas possible de le délivrer le 30 mars.

En effet, cette année-là, le 30 mars était un samedi, le 31 en conséquence un dimanche et le lundi suivant, soit le 1^{er} avril, se trouvait être le lundi de Pâques !

Le preneur a donc voulu faire admettre par la Cour qu'il ne pouvait pas délivrer son congé six mois avant le 30 septembre et que de toute façon entre le 02 avril et le 30 septembre il y avait un nombre de jours supérieur à six mois.

La Cour, aux termes de son arrêt, a d'abord rappelé que selon l'article 641 du Code de Procédure Civile, seul le congé notifié conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce fait courir le délai de préavis de six mois énoncé à l'article L.145-9 du Code de commerce.

Elle a ensuite rappelé que conformément à l'article 642 du Code de Procédure Civile une prorogation de délai augmente celui-ci et ne peut le diminuer.

Elle conclut en conséquence qu'en application des textes susvisés, un congé qui doit être donné six mois à l'avance peut prendre effet le 30 septembre d'une année, dernier jour de ce mois, doit impérativement être signifiée par le preneur au bailleur avant le dernier jour du mois de mars précédent, soit au plus tard le 31 mars de la même année, le nombre de jours pendant lequel le délai fixé en mois s'écoule étant sans incidence.



certificat d'approbation N° FQA 4000285

Membres d'une association agréée. Le règlement par chèque est accepté.

Groupement Européen d'Avocats

Dès lors, il convient pour les auxiliaires de justice de faire très attention dans le calcul de délais lorsque l'on veut, comme en l'espèce rappelé par la Cour, donner un congé dont le point de départ grand maximum se situera un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, la conséquence étant comme en l'espèce que la date d'effet du congé sera reportée de trois années obligeant le preneur à devoir payer 36 mensualités supplémentaires !

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément

LA SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS & ASSOCIES

Bruno DENIS

Avocat

Ancien Bâtonnier

SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS ET ASSOCIES

NANTES/ST-NAZAIRE

Site internet : www.ctd-avocats.com

Email : contact@ctd-avocats.com



certificat d'approbation N° FQA 4000285

Membres d'une association agréée. Le règlement par chèque est accepté.

Groupement Européen d'Avocats