

Contrats

Bail commercial : l'information du bailleur par courriel ne permet pas de compenser la réception tardive du courrier recommandé notifiant le congé

Par un arrêt du 29 septembre 2023^{1*}, la Cour de cassation s'est prononcée en matière de notification du congé d'un bail commercial. Les faits de la cause sont les suivants : ID a donné à bail commercial un immeuble à H. Celle-ci a mis fin au bail à l'expiration d'un triennat, moyennant un préavis de 6 mois notifié par courrier recommandé le 28 août 2020. Le même jour, H a également informé ID par courriel de la lettre envoyée par la poste. Le courrier recommandé n'est toutefois parvenu à ID que le 1^{er} septembre 2020, soit avec un jour de retard pour que le délai de préavis de 6 mois prenne fin à l'expiration du triennat. ID a fait valoir que le congé était tardif et donc irrégulier.

L'article 3, alinéa 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit à cet égard que « *le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice, ou par lettre recommandée à la poste* ».

Tant en première instance qu'en appel, les juridictions ont validé le congé litigieux.

Dans son arrêt, la Cour de cassation rappelle que « *La manifestation par le preneur de son intention de mettre fin au bail en cours à l'expiration d'un triennat est un acte unilatéral destiné au bailleur, de sorte que cet acte n'est parfait que lorsque le congé parvient au bailleur* ». Le congé doit dès lors être notifié par le preneur selon un des modes prévus par l'article précité et parvenir au bailleur avant l'échéance du triennat pour qu'il soit mis fin au bail. La Cour rappelle également que « *La notification du congé parvient au bailleur lorsque celui-ci en prend connaissance ou aurait raisonnablement pu en prendre connaissance, notamment, lorsque le congé est notifié par lettre recommandée, à la date de la présentation de celle-ci à son domicile* ».

En l'espèce, le jugement attaqué a considéré que le congé a été notifié par lettre recommandée du 28 août 2020, de sorte qu'il aurait normalement dû parvenir à ID le lundi 31 août 2020 car « *le délai 'normal' de réception pour un envoi recommandé est effectivement le premier jour ouvrable suivant le jour de l'envoi: il ne s'agit pas d'une règle de droit mais d'une obligation de B-post (...) sur la base de ses conditions générales (...)* ». Le jugement attaqué a également considéré que « *s'il n'est pas contesté que la lettre recommandée n'a été réceptionnée par [ID] que le second jour ouvrable suivant le jour de l'envoi (...), il reste que [H] a doublé cet envoi recommandé par l'envoi de plusieurs courriels* » envoyés le 28 août 2020 et que « *les adresses destinataires de l'envoi étaient celles qui étaient utilisées habituellement dans le cadre des relations contractuelles existant entre les parties* ».

La Cour de cassation met à néant cette décision. La Cour estime en effet que par ces énonciations, le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision que « *c'est à bon droit que le premier juge a validé le congé notifié par [H] mettant fin au bail le 28 février 2020* ».

Stéphanie Mortier ■
Juriste

¹ Cass, 29 septembre 2023, C.22.0471.F, <https://juportal.be>.