

**TOULOUSE  
CAPITOLE**  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*OBLIGATION DE DONNER CONGÉ PAR ACTE EXTRAJUDICIAIRE MALGRÉ L'EXISTENCE  
D'UNE CLAUSE CONTRACTUELLE CONTRAIRE*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Entreprise et affaires (JCP E) (5). p. 38-39

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

... 7. - OBLIGATION DE DONNER CONGÉ PAR ACTE EXTRAJUDICIAIRE MALGRÉ L'EXISTENCE D'UNE  
CLAUSE CONTRACTUELLE CONTRAIRE.

« Ayant retenu (...) qu'à l'expiration d'un bail dérogatoire initial la locataire était restée dans les lieux, qu'elle y exploitait son fonds de commerce et était inscrite au registre du commerce, et qu'en application de l'article L.145-5 du Code de commerce, un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux s'était opéré, une cour d'appel en a justement déduit (...) que le congé devait, conformément aux dispositions impératives de l'article L. 145-9 du code précité, être donné par acte extrajudiciaire »(Cass. 3e civ., 23 mars 2011, n° 10-12.254 : RJDA 2011, n° 607). La conséquence logique de cette affirmation est que le congé délivré par lettre recommandée est nul même s'il est conforme aux stipulations du bail expiré. Il est inutile de revenir ici plus que de raison sur la situation à l'expiration d'un bail dérogatoire, tant elle est connue des lecteurs de cette chronique, même si la qualification de ce bail continue encore à soulever des difficultés (V. *supra* n° 6). Le nouveau bail qui se forme de plein droit conformément à l'article L. 145-5, alinéa 2 du Code de commerce obéit *a priori* aux mêmes clauses que le bail dérogatoire expiré, sauf celles qui sont contraires aux dispositions impératives du statut des baux commerciaux. En l'espèce, le bail dérogatoire contenait une clause permettant aux parties de donner congé par simple lettre recommandée avec accusé de réception dans les trois mois de l'échéance annuelle du contrat. Cette clause devait logiquement être écartée car contraire à l'article L. 145-9 du Code de commerce, disposition impérative qui exige à peine de nullité que le congé soit donné par acte extrajudiciaire. ...