



## Renouvellement de bail commercial

-----  
Par georges1806

Bonjour??

J'ai un bail commercial qui se termine le 31 Mars 2024. J'ai donc envoyé un courrier A.R. à mon propriétaire pour lui demander de me renouveler mon bail. Celui ci n'ayant pas répondu dans les 3 mois suivant cette demande, il est convenu que mon bail sera renouvelé. Mais je viens de m'apercevoir que j'ai fait une erreur dans la lettre que je lui ai envoyée. En effet au lieu de mettre la date ??07/11/2022 j'ai écrit 07/11/2023.

Cela peut il avoir une incidence d'un point de vue juridique, c'est à dire peut il considérer ma lettre comme non valable à cause de cela ou dois je refaire une autre lettre ?

Merci pour vos éventuels réponses.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Georges,

C'est notoirement une erreur, et une erreur ne génère pas de droit à son destinataire.

-----  
Par Henriri

Hello !

Georges pour vous rassurer vous pouvez toujours faire un autre courrier à votre bailleur attirant son attention sur cette "erreur de plume" et la corrigeant évidemment.

A+

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail qui se termine le 31 mars 2024 ?

Votre lettre n'est pas valable parce qu'elle est prématurée.

Il faudra envoyer une nouvelle demande de renouvellement dans les six mois précédant la date d'expiration du bail.

-----  
Par Henriri

Hello !

Nihilscio, quelle est la base juridique de cette affirmation selon laquelle la lettre ne serait pas valable car prématurée ?

A+

-----  
Par Nihilscio

L'article L145-10 du code de commerce.

-----  
Par Henriri

(suite)

Ok merci, en fait la demande de renouvellement du bail est prématurée non par sa date mais car le Georges n'a pas laissé au bailleur l'éventuelle possibilité de donner congé à Georges dans les temps (du coup le bailleur n'a pas d'urgence à répondre). C'est ça ?

A+

-----  
Par AGeorges

Bonjour Georges,

Êtes-vous dans la première période de votre bail, ou bien celui-ci a-t-il déjà été renouvelé ?

Je vois tout de même un aspect curieux sur ce sujet :

1. L'article 145-9 du code de commerce impose au bailleur un délai minimum de 6 mois pour informer son locataire qu'il ne souhaite pas renouveler le bail. Donc, si les 6 mois sont passés, soit le 30.09.2023 dans votre cas, le bail sera automatiquement renouvelé.

2. L'article 145-10 précise que vous ne pouvez demander le renouvellement de votre bail QUE dans les 6 mois de son échéance. A quoi cela peut-il servir de demander le renouvellement alors que, les 6 mois étant passés, ce renouvellement sera automatique.

Donc, pour MA logique, et du fait que VOUS pouvez demander à ce que votre bail soit résilié, il est intelligent de prévenir à l'avance votre bailleur que votre intention est bien de le renouveler. Cela va le rassurer, et, évidemment, cela DOIT se faire AVANT la date limite à laquelle il peut résilier de son côté, et donc forcément AVANT les 6 mois. Qu'un article de loi puisse dire le contraire est donc logiquement surprenant.

Il reste possible qu'un aspect m'échappe .

Et, bien sûr, si l'intention du bailleur est bien de résilier votre bail, le fait de recevoir votre lettre à l'avance sur SON délai ne le privera d'aucun droit. Il peut juste rejeter votre demande.

-----  
Par Nihilscio

Première hypothèse : le bail se termine bien le 31 mars 2024.

La demande envoyée prématurément n'a aucune valeur. Il faudra la réitérer dans les six derniers mois du bail.

Seconde hypothèse : le bail se termine en fait le 31 mars 2023.

La date figurant sur la lettre de demande de renouvellement est manifestement une coquille. La date à prendre en compte est celle de la première présentation de la lettre recommandée (article R145-38 du code de commerce). Le bailleur n'ayant pas répondu dans les trois mois à compter de la première présentation, le principe du renouvellement du bail est acquis. Reste à fixer le montant du loyer du bail renouvelé.

Si la lettre n'a pu être présentée à son destinataire, il faut procéder par acte d'huissier.

Un bail commercial n'est jamais renouvelé automatiquement. Il ne peut l'être qu'à la suite d'une offre de renouvellement du bailleur ou d'une demande de renouvellement du locataire.

-----  
Par AGeorges

Re,

De ma question précédente, il ressort de l'analyse qu'il ne faut pas confondre renouvellement et tacite prolongation.

Dans ce dernier cas, il n'y a pas (ou peu) de point d'ancrage des délais. La demande de renouvellement peut être émise n'importe quand, c'est ce que dit le 145-10, mais il en va de même du préavis du bailleur qui n'est plus cadré sur des périodes de trois ans ou de fin de bail.

Le renouvellement doit donc remettre en place le cadrage sur des périodes de trois ans.

A valider.

En tous cas, si le bailleur ET le locataire ne font rien, ou se connaissent et sont contents l'un de l'autre, demander un renouvellement ne sert à rien. Tout le monde est GENTIL et ça peut durer des dizaines d'années.