



Preavis sur un bail commercial reconduit tacitement

Par Visiteur

Bonjour Maître, nous sommes une société et avons signé, en date du 31 mai 1999, un bail commercial de 3/6/9 ans. Ainsi, il s'est achevé en date du 31 mai 2008 et n'a pas été renouvelé par aucune des parties. Aussi, il s'est reconduit tacitement. Voici la clause DUREE qui apparaît sur notre bail initial : LE PRESENT BAIL EST CONSENTI ET ACCEPTE POUR UNE DUREE DE TROIS, SIX, NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er juin 1999 pour finir le 31/05/2002, 31/05/2005, 31/05/2008, à charge par le preneur de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance et par lettre recommandée AR, de son intention de faire cesser le présent bail, à l'expiration des périodes fixées ci-dessus.

Il n'est nulle part précisé, aucune clause, ne parle de renouvellement de bail, ni par voie d'huissier, ni par tacite reconduction

IMPORTANT : AUCUN ELEMENT ne précise qu'en cas de renouvellement, nous sommes soumis aux règles du bail initial (soit respect d'observer la période triennale, si on veut mettre un terme au bail)

Après 10 ans, nous souhaitons changer de local commercial, et notre expert-comptable nous a informés, que le bail a été reconduit tacitement par ce fait, la durée est devenue indéterminée et que nous pouvons donner congés à tout moment en observant un préavis de minimum de 6 mois ?

question : Nous aimerions avoir confirmation de ce dire, avant de donner notre congés avec un préavis de 6 mois.

Courtoisement

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Il n'est nulle part précisé, aucune clause, ne parle de renouvellement de bail, ni par voie d'huissier, ni par tacite reconduction

IMPORTANT : AUCUN ELEMENT ne précise qu'en cas de renouvellement, nous sommes soumis aux règles du bail initial (soit respect d'observer la période triennale, si on veut mettre un terme au bail)

En fait si, c'est écrit:

LE PRESENT BAIL EST CONSENTI ET ACCEPTE POUR UNE DUREE DE TROIS, SIX, NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er juin 1999 pour finir le 31/05/2002, 31/05/2005, 31/05/2008, à charge par le preneur de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance et par lettre recommandée AR, de son intention de faire cesser le présent bail, à l'expiration des périodes fixées ci-dessus.

Cela veut bien dire que le bail continue si le preneur ne le dénonce pas. C'est mal écrit, mais c'est écrit quand même. En tout état de cause, le bail commercial est reconduit de plein droit en vertu des dispositions du Code de commerce:

Article L145-9 du Code de commerce:

"A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent."

Après 10 ans, nous souhaitons changer de local commercial, et notre expert-comptable nous a informés, que le bail a été reconduit tacitement par ce fait, la durée est devenue indéterminée et que nous pouvons donner congés à tout moment en observant un préavis de minimum de 6 mois ?

Votre expert comptable a tout à fait raison. Le bail reconduit est le même bail que vous avez signé, mais avec la particularité d'être à durée indéterminée. Vous pouvez donc résilier quand vous le souhaitez.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci pour la rapidité de votre réponse.

Autre question, relative aux conditions du bail initial signé en date du 31 mai 1999.

Concerne le CAUTIONNEMENT, voici l'article tel qu'écrit dans le bail :

Madame Castro gérante de la sarl Absynthe production, intervenant aux présentes, déclare, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, se porter personnellement et garante et caution conjointement et solidairement avec la société Preneuse de toutes les charges et conditions des présentes, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements et ce à concurrence d'un montant égal à TROIS ANS DU LOYER COURANT ET DES CHARGES, tels qu'ils seront fixés à l'époque de la mise en oeuvre éventuelles des présentes. En conséquence, Madame Castro répondra à titre personnel de tous loyers, charges, indemnités d'occupation, dégradations locatives ou tous autres faits et charges en principal, intérêts et frais y compris frais éventuels de procédure, dont la société Preneuse serait redevable à l'encontre du bailleur en exécution des présentes. Madame Castro déclare expressément renoncer au bénéfice de la discussion et de la division, tant avec le cautionné qu'avec tout coobligé, ainsi qu'aux dispositions des Articles 2077 et 2039 du Code Civil.

VOICI LE TEXTE QUE LE BAILLEUR LUI A FAIT ECRIRE EN MANUSCRIT ET SIGNE :

"Bon pour caution solidaire pour le paiement des loyers éventuellement révisés, des dégradations et réparations locatives, et des frais éventuels de procédure, ces obligations résultant du bail dont un exemplaire m'a été remis, et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée, pour une durée DE NEUF ANNES ET A CONCURRENCE DE TROIS DU LOYER COURANT ET CHARGES.

Question par rapport au bail et à la tacite reconduction de celui-ci qui est considéré à durée indéterminée, selon l'article L145-9 du Code de Commerce,

Quelle est la durée de la caution (extinction), dans ce cas là, quand nous allons donner congés avec le préavis de 6 mois ?

Merci et courtoisement