

## le droit commun des baux

Par **mariege**, le **13/05/2007** à **09:04**

Bonjour,  
je me pose une question : le renouvellement est il possible dans le droit commun du contrat de bail?  
merci

Par **Angie**, le **13/05/2007** à **09:56**

bonjour,

je ne comprends pas tres bien ta question tu parles des baux d'habitation soumis à la loi de 1989?

Si c'est le cas tout dépend des parties

1°) si le bailleur a un bon motif il peut mettre fin au bail avec preavis de 6 mois avant la fin du bail

2°) dans le meme delai il peut proposer le renouvellement et si aucun de ces deux cas n'a été fait

3°) il y a reconduction tacite.

C'est peut etre de cette derniere hypothese que tu parlais.

Enfin si je n'ai pas répondu à ta question, pourrais tu la reformuler autrement et j'essaierai d'y répondre

Par **mariege**, le **13/05/2007** à **10:22**

Effectivement ce n'était pas ça ma question.lol

Je ne m'intéresse pas à la loi de 1989 mais je voulais savoir si dans le droit commun il y avait droit au renouvellement, c'est à dire le droit du code civil à défaut d'application de la loi de 89.

Merci

Par **Angie**, le **13/05/2007** à **11:03**

A la fin du bail les parties peuvent toujours conclure un nouvel accord, qui s'appelle donc renouvellement et il prend la suite du contrat initial.

Donc oui tout dépend de la volonté des deux parties mais si rien est exprimé il y a aussi lieu d'appliquer la tacite reconduction article 1738 du code civil.

Je ne comprends pas vraiment "droit au renouvellement" parce que pour moi ce n'est pas un droit ça dépend de la volonté des deux parties.

bon j'espère que c'était ça la question lol désolée ça doit être le dimanche qui ne me réussit

pas 

Par **mariege**, le **13/05/2007 à 12:16**

ce que j'ai compris c'est que le droit au renouvellement c'est une offre que fait le bailleur à son locataire, offre qu'il fait 6 mois à l'avance qu'il lui permet en outre de modifier son loyer et d'autres points du contrat (loi de 89) c'est la différence avec la tacite reconduction qui ne permet pas de modifier le contrat.

en droit commun, il y a également tacite reconduction, prorogation et renouvellement je ne sais pas trop mais tout laisse à penser que oui puisque le droit commun laisse une grande liberté au cocontractants

Par **Angie**, le **13/05/2007 à 12:35**

pour le droit commun oui il y a renouvellement et oui tt ce que tu as dit dessus et juste

pour la reconduction tacite ça ne se passe pas tout à fait comme les baux d'habitation regarde l'article 1738 du code civil le contrat ne se poursuit pas pour la même durée que initialement on applique les articles du bail passé sans écrit alors que pour les baux d'habitation ça se prolonge de nouveau pour 3 ou 6 ans

Dans le bail d'habitation la tacite reconduction se fait si dans les 6 mois avant la fin du bail le bailleur n'a rien dit alors que pour le droit commun pas besoin au bailleur de donner un préavis dès que c'est la fin c fini pour le locataire mais si un jour après la fin il laisse le locataire continuer le contrat on applique les règles du code civil sur le bail non écrit

Je ne dois pas être très clair en gros si tu es dans un bail soumis au droit commun la tacite reconduction ne se fait que si le locataire est resté ds les lieux à la fin du bail et pour la durée de cette reconduction on applique les articles sur le bail non passé en la forme écrite pour le renouvellement dans le droit commun ils existent c'est un accord entre le bailleur et le locataire c'est un nouveau contrat en quelque sorte mais qui prend la suite du 1er.

J'espère que c'est un peu plus clair

Par **Angie**, le **13/05/2007 à 12:37**

ah oui pour le delai du renouvellement dans le droit commun je dirai peu importe apres tout ce n'est pas comme dans les baux d'habitation où il faut proteger le locataire, ca parait logique qu'ils puissent le faire à tout moment mais à vérifier car ce n'est que mon intuition

Par **mathou**, le **21/05/2007** à **13:39**

:wink:

Je suis d'accord avec Angie Image not found or type unknown

Je rajoute juste qu'il y a un cas où le bail ( de droit commun ou d'habitation ou tout autre bail spécial ) n'ouvre aucun droit à renouvellement : lorsqu'il est consenti par le représentant légal d'un bailleur incapable, article 456 alinéa 3 Cciv - sauf si le bail a été consenti avant l'ouverture de la tutelle.