



la notification du mémoire devant le juge des loyers commerciaux

Fiche pratique publié le **06/03/2024**, vu **718 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans le cadre d'une procédure de fixation du loyer lors du renouvellement d'un bail commercial devant le juge des loyers commerciaux,

Dans le cadre d'une procédure de fixation du loyer lors du renouvellement d'un bail commercial devant le juge des loyers commerciaux, il faut suivre une chronologie judiciaire , qui débute la notification préalable d'un mémoire , par le demandeur ,

La procédure devant le juge des baux commerciaux est une procédure écrite. Il est statué sur mémoires ([C. com., art. R. 145-23, al. 1er](#)).

Les parties doivent faire valoir leur argumentation juridique dans le mémoire et non pas dans l'assignation, qui a pour seul effet de saisir le juge.

Le mémoire préalable est un document rédigé sur papier libre, dans lequel l'avocat du demandeur expose l'objet du litige ainsi que les demandes de son client

1/ l'obligation de notifier, au préalable , un mémoire

Les parties n'ont pas le droit de saisir le juge avant la notification d'un mémoire préalable, qui est remis non par un huissier, mais par simple lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'introduire la procédure avant l'expiration d'un délai de réflexion d'un mois suivant la date de réception de ce mémoire

La Cour de cassation vient de rappeler la nécessité et l'obligation , de notifier un mémoire préalable.

Une action introduite devant le juge des loyers commerciaux par assignation sans mémoire préalable est irrecevable et la situation ne peut pas être régularisée par un mémoire postérieur à la saisine du juge.

[Civ. 3^e, 8 févr. 2024, FS-B, n° 22-22.301](#)

Elle rappelle l'article R. 145-27 du code de commerce, qui impose de notifier un mémoire avant de saisir le juge des loyers commerciaux aux termes duquel « le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi ».

Il est nécessaire de préciser que l'assignation délivrée sans mémoire préalable est nulle et de nul effet, et ne peut interrompre le délai de prescription

2/ le contenu du mémoire

Le contenu du mémoire préalable est précisé aux articles R. 145-24 et R. 145-25 du Code de commerce .

Le mémoire préalable doit comporter les indications suivantes :

- l'identification des parties
- l'adresse de l'immeuble donné à bail ;
- une copie de la demande en fixation de prix, c'est-à-dire, en cas de renouvellement, une copie du congé mentionnant le prix demandé, ou une copie de la réponse à la demande de renouvellement, ou une copie de la demande ultérieure faite en application de l' [article L. 145-11 du Code de commerce](#) .

Le mémoire qui ne contient pas une copie de la demande de fixation de prix n'est affecté que d'un vice de forme et reste valable en l'absence de grief l'indication des autres prétentions.

- les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de l'auteur du mémoire ou à réfuter celles de l'autre partie.
- enfin, le nom de l'avocat rédacteur du mémoire et sa signature.
-

Notre Cabinet intervient pour les contentieux en matière de bail commercial , devant le juge des loyers commerciaux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53