



Loi Pinel et bail commercial prolongé tacitement

Par **Pourquoipas2**, le **30/03/2024 à 10:20**

Bonjour,

J'ai récemment acquis un bien incluant un local commercial.

En me basant sur les documents fournis par l'ancien propriétaire au moment de la vente, le dernier avenant au bail commercial date de 2011 et aucun renouvellement ne semble avoir été effectué en 2020. Le bail a donc continuer à courir de manière tacite.

La loi Pinel de 2014 ne s'appliquant qu'aux contrats "conclus ou renouvelés" depuis juin 2014, est elle applicable à un contrat de bail non renouvelé mais uniquement prolongé tacitement?

Merci

Par **Visiteur**, le **30/03/2024 à 10:32**

Bonjour,

"prolongé tacitement" et "renouvelé" sont synonymes.

Par **Pourquoipas2**, le **30/03/2024 à 10:37**

Un "prolongement tacite" et un "renouvellement" de bail n'ont cependant pas les mêmes implications aux yeux de la loi.

D'où ma question.

Par **Visiteur**, le **30/03/2024 à 10:41**

Posez la question au centre des impôts.

Par **beatles**, le **30/03/2024** à **11:25**

Bonjour,

Article 2 du Code civil :

[quote]La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif.[/quote]
Comme toute loi la loi Pinel n'est pas rétroactive et ne s'appliquerait donc que depuis le 18 juin 2014 pour les baux uniquement **rédigés** postérieurement.

Voir [ce chapitre](#) du Code du commerce concernant le bail commercial.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **30/03/2024** à **18:28**

Bienvenue sur Legavox

Est elle applicable à un contrat de bail non renouvelé mais uniquement prolongé tacitement?

Je confirme, le bail tacitement prolongé n'est pas soumis aux nouvelles dispositions de ladite loi jusqu'à son renouvellement effectif, événement sur lequel s'appliquent les effets de la loi.

Le Dalloz le dit ainsi.

[quote]

Les dispositions relatives aux charges, travaux, impôts, taxes et redevances font partie de ces dispositions applicables aux contrats **conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014**. Il en résulte dès lors que les baux conclus avant cette date et non encore renouvelés sont soumis à l'ancien régime selon lequel le bailleur est en droit de demander le règlement d'une charge imputable au locataire par une clause expresse du bail commercial.

[/quote]

Par **beatles**, le **31/03/2024** à **09:40**

Non obstant que l'explicite article 2 du Code civil n'a pas besoin d'être confirmé, au vu de cet arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 8 juillet 2008 ([n° 07/10809](#)), confirmé par la Cour de cassation le 2 décembre 2009 ([pourvoi n° 08-10.310](#)), je me méfie des commentaires du Dalloz.

Par **Marck.ESP**, le **31/03/2024** à **13:18**

Lorsqu'un quelqu'un qui se dit ouvertement "non juriste" met en doute la renommée incontestable du DALLOZ, en se référant de plus à des arrêts antérieurs de plusieurs années à la loi PINEL, je vous conseille de vous méfier.

Ceci d'autant plus qu'il a été confirmé que cette loi s'applique bien aux renouvellements, mais pas aux reconductions tacites et que "prolongé tacitement" et "renouvelé" ne sont pas synonymes.