Image not found or type unknown

Application aux baux commerciaux en cours de la loi Pinel

Jurisprudence publié le **07/01/2021**, vu **2300 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

La loi Pinel prévoit le caractère non écrit des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-41 du code de commerce.

Civ. 3e, 19 nov. 2020, FS-P+B+I, n° 19-20.405

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel, a eu pour objectif de soutenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire français en favorisant le développement des très petites entreprises. Elle a notamment, pour ce faire, rénové le régime des baux commerciaux. L'article L. 145-15 du code de commerce a ainsi été modifié. Tandis que les clauses d'un contrat de bail commercial qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 étaient, jusque-là frappées de nullité, elles sont désormais réputées non écrites. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé, dans un arrêt du 19 novembre 2020, d'une part, que cette nouvelle disposition est applicable aux contrats en cours et, d'autre part, que l'action tendant à voir réputer non écrite de telles clauses n'est pas soumise à la prescription.

En l'espèce, le propriétaire de locaux commerciaux avait délivré un commandement de payer au preneur, puis l'avait assigné en référé en acquisition de la clause résolutoire. Un arrêt du 19 novembre 2015 avait déclaré acquise ladite clause. Il fut cependant cassé par un arrêt de la troisième chambre civile du 27 avril 2017 (pourvoi n° 16-12.179, AJDI 2017. 591 , obs. P. Haas). Le 13 janvier 2016, le preneur assigna le propriétaire afin de voir déclarer réputée non écrite la clause de révision du loyer stipulée au bail, annuler le commandement de payer et, subsidiairement, se voir accorder des délais de paiement rétroactifs et la suspension des effets de la clause résolutoire. Le propriétaire souleva l'irrecevabilité des demandes. La cour d'appel rejeta la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action et déclara la clause de révision stipulée dans le contrat de bail réputée non écrite.

Selon le pourvoi du propriétaire des locaux, « en l'absence de toute disposition transitoire expresse contraire de la loi nouvelle et à défaut de considérations d'ordre public particulièrement impératives, les contrats demeurent soumis à la loi ancienne en vigueur à la date de leur conclusion ». La loi Pinel ne pouvait donc pas s'appliquer aux baux en cours lors de son entrée en vigueur. La cour d'appel aurait donc violé l'article L. 145-15 du code de commerce, pris dans sa rédaction antérieure à la loi Pinel, et le principe de survie de la loi ancienne. Par ailleurs, le demandeur au pourvoi soutient que « l'action tendant à faire déclarer non écrite une clause ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement d'un bail commercial se prescrit par deux ans ». En considérant que l'action en reconnaissance du caractère non écrit d'une clause était

imprescriptible, la cour d'appel aurait ainsi violé les articles L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi Pinel, et l'article L. 145-60 du code de commerce.

Rejetant le moyen comme non fondé, la troisième chambre civile rappelle que la loi Pinel, « en ce qu'elle a modifié l'article L. 145-15 du code de commerce, a substitué, à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce, leur caractère non écrit ». Elle affirme ensuite que « ce texte est applicable aux baux en cours et que l'action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail commercial n'est pas soumise à prescription ». L'apport de l'arrêt est donc double.

Source : https://www.dalloz-actualite.fr/

Pour plus d'infos : Bail commercial : les pièges à éviter

Voir aussi notre guide : **Rompre un bail commercial 2020-2021**

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL
- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL

- Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?
- Quelles différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?
- Comment fonctionne un bail précaire (bail dérogatoire) ?
- Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?
- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?
- Quelle est la durée d'un bail commercial ?
- Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?
- Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial
- Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?
- Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?
- Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?
- Quelles obligations pour le bailleur d'un bail commercial ?
- Quelles obligations pour le locataire d'un bail commercial ?
- Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés