



Baux commerciaux : application dans le temps de la loi Pinel réputant une clause illégale non écrite

Fiche pratique publié le 15/09/2017, vu 995 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Sous l'empire du droit antérieur à la loi Pinel, les clauses contraires aux dispositions d'ordre public de l'article L 145-15 du Code de commerce, et notamment les clauses ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement d'un bail commercial, étaient sanctionnées par la nullité et l'action en annulation était soumise au délai de prescription biennale de l'article L 145-60.

Depuis cette loi, ces clauses sont réputées non écrites ; étant censées n'avoir jamais existé, les parties peuvent à tout moment faire constater par le juge l'absence de conformité de ces clauses, sans que puisse leur être opposé un délai de prescription.

La nouvelle sanction s'applique à tous les baux conclus ou renouvelés depuis le 20 juin 2014.

Pour les baux antérieurs à cette date, la Cour de cassation précise ici que la loi nouvelle ne s'applique pas aux instances judiciaires ouvertes avant le 20 juin 2014. Jugeant ainsi, elle ne fait que reprendre le principe selon lequel le droit à un procès équitable s'oppose à ce qu'une loi s'applique aux procédures en cours, sauf impérieux motif d'intérêt général (Cass. 3e civ. 22-6-2017 n° 16-15.010 F-PB).

[Bail commercial : les pièges à éviter](#)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#) **NOUVEAU**
- [Rompre un bail commercial](#) **NOUVEAU**
- [Sous-louer 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](#)
- [Réussir à se faire payer](#)

- [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
- [Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?](#)
- [Bail commercial : sa durée](#)
- [Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie](#)
- [Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie](#)
- [Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?](#)

- Quelle est l'utilité d'une clause résolutoire dans un bail commercial ?
- La fixation du loyer du bail commercial
- Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?
- Révision du loyer du bail commercial
- Bail commercial : les obligations du bailleur
- Bail commercial : les obligations du locataire
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?