



Répartition des charges des baux renouvelés : à quelle date s'applique la loi Pinel ?

Jurisprudence publié le **08/07/2021**, vu **618 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

Les dispositions de la loi Pinel sur la répartition des charges s'appliquant aux contrats renouvelés à compter du 5 novembre 2014, un contrat est considéré comme renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé.

Le propriétaire d'un local commercial fait signifier à son locataire un congé avec offre de renouvellement à effet du 1er avril 2014. Le locataire accepte le principe du renouvellement mais conteste le montant du loyer proposé. Puis, il demande que certaines clauses du bail renouvelé soient déclarées non écrites car contraires aux dispositions issues de la loi Pinel sur la répartition des charges locatives (C. com. art. [L 145-40-2](#), [R 145-35](#) et [R 145-37](#)). Il soutient en effet que ces dispositions lui sont applicables, la fixation du loyer du bail renouvelé et la signature de ce bail étant intervenues après l'entrée en vigueur de la loi Pinel.

Demande rejetée. Après avoir rappelé que le décret 2014-1317 du 3 novembre 2014 (art. 8) prévoit que les articles R 145-35 à R 145-37 du Code de commerce résultant du même décret sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014, la Cour de cassation juge qu'un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé.

En l'espèce, le bail ayant été renouvelé à compter du 1er avril 2014, les articles R 145-35 à R 145-37 du Code de commerce n'étaient pas applicables et les clauses du bail litigieuses n'avaient pas à être déclarées non écrites en raison de leur contrariété à l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : [Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?](#)

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](#)
-
- 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 ?
 - Que faire lorsque le bailleur a oublié de réviser le loyer ?
 - Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?
 - Existe-t-il des circonstances dans lesquelles le locataire peut légitimement refuser de payer son loyer ?
 - Bail commercial : les pièges à éviter
 - Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?