



Renouvellement bail commercial avec loi pinel

Par Damejuliette

Bonjour ,
Je désire avoir votre aide concernant ma demande de renouvellement de bail commercial.
Mon bail est arrivé à terme , c'était un bail de avant 2014.
J'ai fait une demande en lettre recommandée au propriétaire des murs qui n'a pas répondu.
J'en ai donc déduit qu'il acceptait un renouvellement, mais celui ci refuse que l'on change quoi que ce soit sur le bail.
Est il en droit de refuser une signature avec la nouvelle loi pinel?
Si ce n'est pas le cas , comment puis je le persuader de signer un nouveau bail ?
Merci d'avance pour votre aide précieuse

Par Nihilscio

Bonjour,

Rien n'oblige le bailleur à une nouvelle rédaction du bail. Les clauses devenues illégales sont tout simplement à ignorer et il faut appliquer les nouvelles dispositions de la loi.

Par Damejuliette

Merci pour votre reponse.
Du coup, est ce que la loi pinel est automatiquement appliquée?
Et comment prouver au futur acquéreur de mon fond de commerce que le bail est neuf si nous n'en faisons pas un nouveau?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le code de commerce dans sa rédaction actuelle issue de la loi Pinel s'applique au renouvellement de votre bail. Le futur repreneur de votre fonds de commerce sera informé du renouvellement et du montant du bail par l'accord du bailleur ou, à défaut, par votre demande de renouvellement qui serait restée sans réponse. Le montant du bail renouvelé sera attesté par l'accord que vous aurez conclu avec le bailleur.

Par Damejuliette

Bonsoir,
Merci encore pour votre reponse.
D'apres la loi pinel je suis en droit de demander un dpe et un etat des lieux car au premier bail cela n'a pas ete fait.
Peut il refuser?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le DPE n'a rien à voir avec la loi Pinel mais avec le code de la construction et de l'habitation.
Le bailleur n'a pas d'obligation à fournir un DPE lors du renouvellement d'un bail.
Il n'y a pas d'obligation d'état des lieux mais il y en aura une au moment de la cession du bail.

Par Damejuliette

Merci , mais comment prouver alors qu'il me loue un bâtiment qui n'est pas aux normes électriques alors que maintenant l'électricité fait partie du gros oeuvre à la charge du bailleur?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le DPE ne traite pas de l'installation électrique.

Si vous souhaitez une mise aux normes de l'électricité (ces normes changent régulièrement...) c'est à votre charge. Le bailleur commercial ne paye que ce qui relève du cc 606.

Article 606 Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

A moins que le bail dise autre chose ?

Par Nihilscio

Ce qui est à la charge du bailleur est stipulé dans le bail.

Si le bail met à la charge du locataire toutes les réparations y compris celles mentionnées à l'article 606 du code civil, ce qui était légal avant 2014, cette clause devient illégale dès le renouvellement du bail. Cela de toute façon ne concerne pas l'électricité qui n'est pas du gros ?uvre.

Par Damejuliette

Pourtant maa notaire me dit qu'avec la loi pinel l'électricité fait bien partie du gros oeuvre et donc a la charge du bailleur. Se serait elle trompée?

Par Nihilscio

Yapasdequoi vous a donné le texte de l'article 606 du code civil. Vous y voyez l'électricité ?

En ce qui concerne les réparations à la charge du locataire, Une très grande liberté est laissée aux parties. C'est le propre du régime des baux commerciaux. Il faut d'abord regarder ce qui est écrit dans le bail. La loi ne pose qu'une limite à des clauses qui seraient abusives. C'est inscrit à l'article R145-35 du code de commerce :

Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Par Damejuliette

La loi Pinel n'a pas modifié les conditions en ce qui concerne les baux professionnels. Il y a toujours deux cas de figure possibles :

Le bail contient une clause dérogatoire mettant à la charge du locataire les travaux de mise en conformité avec la réglementation : c'est alors au preneur de bail d'assumer les frais de mise aux normes électriques.

Le bail ne comporte pas de clause : dans ce cas, les frais engagés sont à la charge du bailleur.

Par Nihilscio

Concrètement, qu'est-il inscrit dans votre bail ?

Par Damejuliette

Il n'y avait que l'article 606 du code civil.
Mais c'était avant la loi pinel

Par Nihilscio

S'il y a des travaux d'électricité à faire, ils sont donc bien à votre charge. Maintenant si vous arrivez à convaincre le bailleur que cela lui incombe, tant mieux.

Par yapasdequoi

Même avis. Désolée pour la mauvaise nouvelle.

Par Damejuliette

Merci pour vos réponses et votre temps