



Loi Pinel et bail commercial prolongé tacitement

Par whynotfb

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 Nihilscio

Bonjour,

La loi Pinel ne s'applique à un bail conclu avant son entrée en vigueur qu'après qu'il a été formellement renouvelé.

Il n'existe pas de renouvellement tacite pour un bail commercial. Une prolongation tacite ne fait pas entrer le bail dans le champ de la loi Pinel.

Par Nihilscio

Je confirme. Les modifications apportées par la loi Pinel, 2014-626 du 18 juin 2014, ne s'appliquent qu'aux baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, conformément à l'article 21.

Comme en disposent les articles L 145-9 à L 145-12 à du code de commerce, le bail est renouvelé

- soit dès la fin du bail précédent si le bailleur a signifié un congé avec offre de renouvellement au moins six mois avant la date d'expiration du bail ou si le preneur a notifié une demande de renouvellement dans les six mois précédent la date d'expiration,

- soit, ultérieurement, à la date pour laquelle le bailleur a donné congé ou au premier jour du trimestre civil suivant la demande de renouvellement du preneur.

Tant que dure la période de tacite prolongation, le bail n'est pas renouvelé, c'est le bail initial qui continue et les modifications apportées par la loi Pinel au code de commerce ne sont pas applicables.