

Newsletter – Avril 2015

Droit Immobilier – baux commerciaux

Répartition des charges : ce que change la Loi Pinel

Jusqu'alors la répartition des charges et des réparations était réglementée par les dispositions du Code civil et les stipulations du bail.

La « loi Pinel » du **18 juin 2014** a introduit un nouvel article L. 145-40-2 du code de commerce, **d'ordre public**, visant à réglementer cette répartition. Un décret d'application a été pris en Conseil d'État le **3 novembre 2014** (D. n° 2014-1317, 3 nov. 2014 : JO, 5 nov.).

Désormais le bail doit contenir un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevance avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le législateur est même allé plus loin en limitant la libre répartition de charges entre les parties au bail.

Ainsi, il n'est plus possible de prévoir un « bail net de toutes charges » pour le bailleur.

En effet, l'article R. 145-35 du Code de commerce prévoit désormais une liste de cinq catégories de charges, dépenses, impôts et taxes **qui ne peuvent pas être** imputés aux locataires :

- (i) les **dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil** ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux (à l'exception – très précise – des dépenses qui se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique) ;
- (ii) 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 (même exception qu'à l'alinéa précédent) ;
- (iii) les **impôts**, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois,

peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- (iv) les **honoraires du bailleur** liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- (v) dans un ensemble immobilier, **les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants** ou imputables à d'autres locataires.

Christelle REYNO
Avocat

contact@overeed.com