

LES NOUVELLES DISPOSITIONS SUR LES CHARGES

I - L'ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DE COMMERCE

Le législateur a créé un nouvel article dans le Code de Commerce qui a vocation à permettre au locataire d'être mieux informé des charges dont il sera redevable et également tend à interdire certains transferts.

On attend le Décret en Conseil d'Etat qui devra fixer les modalités d'application du présent article et devra notamment préciser les charges qui ne peuvent être répercutées sur le preneur.

Un projet de Décret a d'ailleurs été proposé par plusieurs fédérations de bailleurs mais à ce stade il ne s'agit que d'un projet.

Attention l'article L.145-40-2 est une disposition d'ordre public et en conséquence aucune clause du bail ne pourra y déroger.

Concernant l'application de la loi dans le temps, la nouvelle disposition sur les charges sera applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

Cependant l'article L.145-40-2 du Code de Commerce renvoie à un Décret d'application pour fixer ces modalités et en conséquence son application est nécessairement reportée.

Le projet de Décret prévoit d'ailleurs une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

II – NOUVELLE OBLIGATION DU BAILLEUR

1/ Obligation d'information, inventaire des charges, impôts et taxes et redevances :

Le bailleur doit prévoir un inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

La loi ne précise pas si cette liste doit être mentionnée dans les clauses du bail ou en annexes, les travaux préparatoires de la loi semblent plutôt opter pour le joindre en annexes.

Les catégories des charges pourraient être notamment les suivantes :

- Les fluides,
- Les taxes,
- Les impôts et contribuables,
- Les assurances de l'immeuble,
- Les frais de maintenance et d'entretien,
- Les travaux,
- Les frais administratifs.

L'article L.145-40-2 impose également que soit fait mention d'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Deux possibilités seront offertes aux rédacteurs des baux :

- a) Prévoir une liste exhaustive de l'ensemble des charges, dans ce cas rédiger une annexe sur un document Excel,
- b) Prévoir la liste du locataire et ensuite stipuler que toutes les autres charges seront assumées par le bailleur.

2/ Sur l'information des travaux réalisés et à réaliser

L'article L.145-40-2 du Code de Commerce impose une obligation spécifique concernant les travaux que le bailleur souhaite dans les locaux loués dans l'immeuble :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire : un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel »

Cette nouvelle obligation -contraignante pour le bailleur car il va devoir préparer un programme des travaux qu'il réalisera dans les trois années à venir- appelle les observations suivantes :

- Elle ne concerne que les travaux et non les autres charges et taxes dont le preneur est tenu aux termes de la clause du bail.

A défaut de précision, tous les travaux semblent concernés, menus et grosses réparations, mises en conformité etc...

Le formalisme n'est pas prévu dans le texte et donc il suffit d'annexer la liste des travaux à venir.

Par précaution il est préférable de préciser dans le bail que le bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non ces travaux listés.

Il faudra prévoir un estimatif, ce qui signifie que des devis devront être réalisés.

La question sera la sanction si le bailleur réalise des travaux non prévus dans la liste communiquée, la Doctrine semble indiquer que s'il s'agit de travaux urgents pour sauvegarder l'immeuble ou les locaux loués qui ont été rendus nécessaires par un trouble qui n'existait pas lors de la transmission de l'état prévisionnel on peut admettre que le bailleur pourra, si le contrat le prévoit, transférer cette charge sur le locataire. Il en est de même pour les travaux de mise en conformité. Ainsi il faudra étudier le fait générateur des travaux.

A ce jour le projet du Décret est rédigé comme suit : *« la liste des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices et leur coût ainsi que le budget prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les trois années suivantes sont communiqués au locataire dans les deux mois qui suivent chaque échéance triennale. Le bailleur communique à la demande du locataire tout document justifiant le montant de ces travaux. »*

3/ Obligation d'information en cours de bail

Le bailleur devra informer son locataire tous les trois ans des travaux qu'il entend réaliser dans les trois années à venir : *« lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire : 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel. »*

Sur le terrain des charges, taxes et accessoires qui sont imputés au bailleur par le locataire il est prévu :

- L'inventaire de la catégorie de charge dont il a été question précédemment *« donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire »*. Cet article semble faire référence à la régularisation annuelle des charges lorsqu'elles sont facturées ou réelles.

III - SUR LES CHARGES NON IMPUTABLES AU LOCATAIRE :

Attention le nouvel article L.145-40-2 précise que la liste des catégories de charges est limitative de sorte que les bailleurs ne pourront plus en conséquence préciser que la liste n'est pas exhaustive, et la loi du 18 juin 2014 a apporté une dérogation à la liberté contractuelle en refusant certains transferts de charges au détriment du preneur et sans dérogation possible.

L'article L.145-40-2 précise qu'un Décret en Conseil d'Etat mentionnera : *« les charges, les impôts, taxes et redevances qui en raison de leur nature ne peuvent être imputée au locataire et les modalités d'information du preneur. »*

Le Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014 précise :

« 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 ;

« 3° 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;

« 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;

« 5° 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.

« La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

« Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

IV – REGIME SPECIFIQUE DES CHARGES DES ENSEMBLES IMMOBILIERS :

L'article L.145-40-2 du Code de Commerce prévoit des dispositions spécifiques concernant les « ensembles immobiliers comportant plusieurs locataires ».

Les travaux préparatoires semblent également faire état d'immeuble en copropriété.

Il est prévu pour ce type de biens immobiliers une telle répartition des charges en fonction de la surface exploitée.

Au cours des débats devant l'Assemblée Nationale il avait été proposé de faire référence aux tantièmes qui concernent essentiellement les copropriétés, cette proposition n'a pas été retenue.

Le régime spécifique est le suivant :

- Le bail doit préciser la répartition des charges ou du cout des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier. Dans le cadre d'une copropriété il suffira le plus souvent de transmettre le règlement.

- La répartition est fonction de la surface exploitée, s'agissant d'une règle d'ordre public. Cette précision pose davantage de difficulté notamment, ce mécanisme se marie parfaitement avec un paiement des charges au réel. Mais il arrive parfois que les parties négocient un forfait de charges qui a pour particularité d'être intangible et qui ne dépend pas des dépenses réalisées.

La nouvelle loi ne devrait cependant pas invalider le forfait, ces dispositions ne seront tout simplement pas applicables dans une telle hypothèse puisque dans ce cas là le bail se trouve en dehors du régime au réel.

- Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire doit correspondre strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires de la chose louée.
- En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataire.