

## **Décret du 3 novembre 2014 complétant la loi Pinel sur les baux commerciaux a été publié le 3 novembre 2014**

### **La liste des charges qui ne peuvent plus être imputées au locataire dans le cadre d'un bail commercial.**

Antérieurement, l'imputation des charges sur le locataire relevait de la volonté des parties. C'était d'ailleurs un élément important de la négociation du bail commercial. Désormais, les contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014 ne peuvent plus être imputés aux locataires les charges suivantes :

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.(...) (voir Art. R145-35. du code de commerce)

Cette interdiction est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret c'est à dire aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.

### **Les obligations d'information incombant au bailleur vis à vis du locataire**

L'article L145-40-2 du code de commerce prévoit que Tout contrat de location comporte :

- un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire ;
- 1° un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

## **S'agissant de la date de communication de l'état récapitulatif annuel**

Le décret qui vient d'être publié prévoit que l'état récapitulatif annuel (charges, impôts, taxes redevances) doit être communiqué 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 trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Voir les dispositions ci-dessous : « Art. R145-36. - L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué 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 trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci ».

## **S'agissant de la date de communication de l'état prévisionnel des travaux et de l'état récapitulatif des travaux**

L'Article R145-37 du code commerce prévoira: les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

## **S'agissant de la date de prise en compte du congé adressée par lettre recommandée**

Lorsque le congé est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception la date de prise en compte du congé est la date de première présentation de la lettre. « Art R145-1-1. - Lorsque le congé prévu à l'article L145-9 est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre. »

Si le locataire ou le bailleur refuse une lettre recommandée qui lui est adressée ou si il ne va pas la réclamée, il prendra le risque de se pénaliser. En effet, la lettre sera retournée à son expéditeur avec la mention, selon le cas, " refusée " ou " non réclamée ". L'expéditeur aura ainsi, en plus de la preuve de son envoi, une présomption de la négligence du destinataire. Le locataire ou le bailleur ne saura pas ce qu'elle contient et légalement, cette lettre sera réputée avoir été reçue.

En résumé, les effets légaux de la lettre recommandée commenceront à courir au jour de la première présentation, qu'elle soit délivrée ou non en main propre.

Si le destinataire (bailleur ou locataire) est absent lors de la présentation du congé par lettre recommandée à son domicile, le facteur déposera dans la boîte aux lettres du destinataire un avis de passage l'invitant à la retirer dans un délai de 15 jours.

Mais si le destinataire passe ce délai de 15 jours pour la récupérer à la Poste, ce congé sera retourné à son expéditeur, et le destinataire du congé n'en aura jamais eu connaissance.

Cet état de fait peut être extrêmement lourd de conséquences pour le destinataire.