



DECEMBRE  
2014

Initialement attendu pour l'été 2014, le décret n°2014-1317 relatif au bail commercial, pris en application de la loi Pinel du 18 juin 2014, a finalement été adopté le 3 novembre 2014 et publié le 5 novembre 2014 au Journal Officiel.

Il précise les modalités d'application de certaines dispositions de la loi Pinel, notamment celles relatives aux charges non récupérables auprès du preneur.

Tout comme la loi du 18 juin 2014, l'application dans le temps de ce décret n'est pas uniforme.

### **I. L'apport de précisions pratiques pour éviter certaines difficultés juridiques pressenties à la lecture de la loi Pinel**

- La loi Pinel a assoupli les modalités de délivrance d'un congé puisqu'il est désormais possible pour les parties de le notifier seulement par lettre recommandée avec accusé de réception (article L 145-9 du Code de commerce modifié).

Afin d'anticiper et surtout éviter toute difficulté liée à cette nouvelle disposition, le décret n°2014-1317 vient préciser que la date du congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, devant être prise en compte, est celle de la première présentation du courrier à son destinataire (nouvel article R 145-1-1 du Code de commerce).

- La rédaction de l'article R 145-20 du Code de commerce est modifiée et prévoit désormais que le montant du loyer révisé ne sera dû qu'à compter de la date de la demande. Auparavant, l'article R 145-20 du Code de commerce permettait aux parties de prévoir une date d'exigibilité antérieure ou postérieure à celle de la demande en révision.

Cette nouvelle rédaction permet ainsi d'être en concordance avec celle de l'article L 145-38 du Code de commerce, modifié par la loi Pinel, qui dispose désormais que « *la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision* ».

### **II. L'apport principal du décret n°2014-1317 : précision des charges non récupérables auprès du preneur**

- Le décret n°2014-1317 crée, dans la partie réglementaire du Code de commerce, une Section 5 composée des articles R 145-35 à R 145-37, en application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce lui-même créé

par la loi Pinel.

- L'article R 145-35 dresse une liste des travaux, charges, impôts et taxes qui ne peuvent désormais plus être récupérés par le bailleur auprès du preneur.

Il s'agit :

- Des « 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 » ;
- Des « 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 (...) ».

A contrario, si ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations (qui, selon la définition de principe arrêtée par la Cour de cassation, sont celles intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale), ils pourront alors être refacturés au preneur ;

- Des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local.

Par exception, pourront être refacturés au preneur la taxe foncière et ses taxes additionnelles (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage ou d'assainissement notamment) ainsi que les « impôts, taxes et redevances liés à l'usage du bien ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement » (on pense ici notamment à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Île-de-France ainsi qu'à la taxe sur les surfaces commerciales – TASCOM) ;

- Des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers, ce qui laisse a priori la possibilité pour le bailleur de refacturer au preneur les honoraires liés à la gestion technique de l'immeuble ;

- Dans les ensembles immobiliers, les « charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs ».

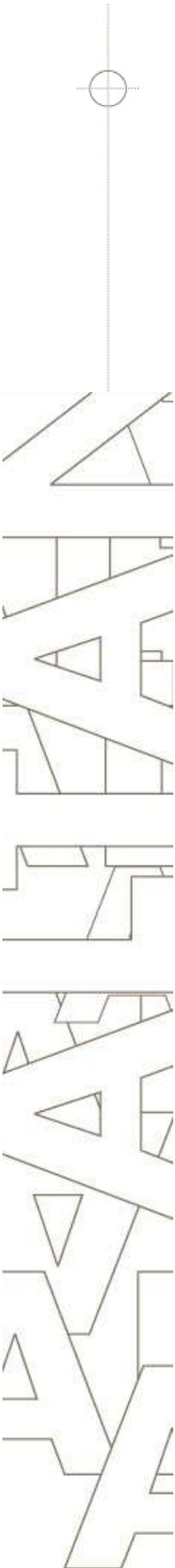
- L'article R 145-35 apporte en outre une précision et une exception aux principes énoncés ci-avant :

- Précision : s'agissant en particulier des ensembles immobiliers (centres commerciaux notamment), il précise ainsi que la répartition des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux peut faire l'objet d'une pondération conventionnelle. Une telle pondération devra être portée à la connaissance de l'ensemble des preneurs.

Cette précision permet d'entériner, d'un point de vue réglementaire, la pratique actuelle mais surtout de consacrer une véritable transparence à l'égard de l'ensemble des preneurs d'un ensemble immobilier.

- Exception : les « travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique » ne sont pas compris dans les dépenses relatives aux grosses réparations ou aux travaux liés à la vétusté ou la mise en conformité, et pourront donc être facturés au preneur.

- En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le décret précise que l'état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges et doit être communiqué au preneur, 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. En outre, le bailleur a l'obligation de communiquer au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

- Enfin, les états prévisionnels et récapitulatifs des travaux que le bailleur envisage de réaliser ou qui ont déjà été réalisés doivent être communiqués au preneur dans le délai de deux mois à compter de l'expiration de chaque échéance triennale. Là encore, le bailleur a l'obligation de communiquer au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

### III. L'application dans le temps du décret n°2014-1317

- Le décret n°2014-1317 précise que ses dispositions s'appliquent aux contrats en cours, à l'exception des articles R 145-35 à R 145-37 du Code de commerce applicables uniquement pour les contrats conclus ou renouvelés à compter de sa publication, soit le 5 novembre 2014.
- On rappellera ici qu'à l'origine, la loi Pinel disposait que l'article L 145-40-2 du Code de commerce, relatif aux charges pouvant être facturées au preneur, devait s'appliquer aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Toutefois, compte tenu de la publication du décret n°2014-1317 intervenue postérieurement à cette date, la date d'application de l'article L 145-40-2 a été logiquement reportée au jour de la publication du décret ayant créé les articles R 145-35 à R 145-37 en application de l'article L 145-40-2.

**ALTANA**  
Société d'Avocats à la Cour de Paris

UN NOUVEL HORIZON,  
UNE VISION PARTAGÉE

.....  
<http://www.altanalaw.com/>  
45 rue de Tocqueville 75017 Paris  
Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00  
.....

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette lettre d'Alerte, merci de cliquer [ICI](#)