



Les apports de la Loi PINEL en matière de charges

publié le **20/04/2018**, vu **14391 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Dans un souci de transparence et de prévisibilité, la loi PINEL du 18 juin 2014 et son décret d'application du 3 novembre 2014 ont apporté à ce sujet quelques précisions et réalisé certaines modifications, tant pour la conclusion que pour l'exécution du bail commercial.

La liberté contractuelle qui prévalait initialement pour les baux commerciaux était parfois source d'incertitudes et de contentieux quant à la répartition des charges entre le bailleur et le locataire.

Dans un souci de transparence et de prévisibilité, la loi PINEL du 18 juin 2014 a instauré l'obligation d'établir un inventaire précis des charges ainsi qu'une répartition de celles-ci.

Elle a également dressé une liste limitative des dépenses pouvant peser sur le locataire.

Ces nouvelles règles s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014 et méritent d'être étudiées.

- **L'inventaire précis des charges et leur répartition**

Les exigences de la loi PINEL sont inscrites aux articles L 145-40-2 et R 145-35 du Code de commerce et se traduisent par l'accroissement de l'obligation d'information du bailleur ainsi que par l'encadrement de la régularisation annuelle des charges.

1.L'obligation d'information étendue du bailleur

L'obligation d'information est accrue pour le bailleur, puisque l'article L145-40-2 1 du Code de commerce oblige de prévoir un budget prévisionnel des travaux qu'il envisage pour les trois premières années de location ainsi qu'un état récapitulatif des trois années précédentes.

Par la suite, tous les trois ans le bailleur devra fournir un nouvel état prévisionnel des travaux effectués au cours des trois années passées.

Le locataire peut, s'il le souhaite, faire la demande au bailleur qu'il lui fournisse les documents justifiant du montant des travaux.

Ces informations devront être communiquées au preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale (article L145-37 du Code de commerce).

Lorsque les locaux loués sont situés dans une copropriété, le preneur peut avoir copie des PV d'assemblées générales lorsque ceux-ci prévoient des travaux importants pour les trois années à venir.

2. L'encadrement de la régularisation annuelle des charges

Si auparavant, la loi ne prévoyait rien concernant la régularisation des charges locatives, désormais, l'article R145-36 du Code de commerce prévoit que celle-ci doit intervenir au plus tard

le 30 septembre de chaque année pour les locaux individuels.

En ce qui concerne les locaux dépendant d'un immeuble en copropriété, la régularisation des charges doit intervenir dans les trois mois de la réception par le bailleur du décompte des charges établi par le syndic.

- **La limitation des charges imputables au preneur**

1. Le principe d'interdiction : les charges visées

Les parties au bail commercial ne sont plus aussi libres qu'auparavant en ce qui concerne la fixation de charge pesant sur le locataire. En effet, la loi PINEL interdit d'imputer au locataire des charges d'une certaine nature. Sont ainsi visées :

- les gros travaux et dépenses de grosses réparations
- les travaux de vétusté
- les travaux de mise en conformité avec la législation
- les impôts dont le redevable légal est le bailleur
- les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique
- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail (gestion locative)

Toute clause de bail imputant au locataire une ou plusieurs de ces charges sera réputée non écrite.

2. Les exceptions : cas de répercussion

Si la loi limite les charges pouvant peser sur le locataire, elle prévoit également des cas de répercussion possible sur celui-ci. Il en est ainsi de :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à celle-ci
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou d'un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement :

Par exemple :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères
- les taxes de balayage
- la taxe de déversement à l'égout
- les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux et les surfaces de stationnement
- les taxes de voirie, etc.

Dans ces hypothèses, le bailleur peut répercuter sur le locataire, c'est-à-dire se faire indemniser par ce dernier, tout ou partie de la charge qu'il a lui-même subie.

La loi PINEL équilibre donc les relations entre le bailleur et le locataire en limitant les abus antérieurs des clauses prévoyant de faire peser une grande majorité des charges sur le locataire.

Enfin, si ces nouvelles règles limitent le risque de contentieux lié à la répartition des charges, il est toujours recommandé aux parties de s'informer et s'accorder sur cette répartition au préalable, lors de la conclusion du bail, pour œuvrer en sens.