Image not found or type unknown

LOI PINEL: le décret sur les charges est publié!!!

publié le **05/11/2014**, vu **14157 fois**, Auteur : Maître Deborah TOUIZER

Le décret du 3 novembre 2014 modifie les dispositions réglementaires du code de commerce relatives au bail commercial en application du titre Ier de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite "LOI PINEL". IMPORTANT: ce décret dresse la liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties privatives et communes qui ne peuvent pas être mis à la charge du locataire.

Le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial vient d'être publié.

Il prévoit trois mesures phares:

1. **la liste des charges qui ne peuvent être imputées au locataire dans le cadre d'un bail commercial**
2. **les obligations d'information incombant au bailleur vis à vis du locataire**
3. **la date de prise en compte quand le congé est adressé par lettre recommandée**

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

Anterieurement, l'imputation des charges sur le locataire relevaient de la volonté des parties.

C'etait d'ailleurs un element 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. R. 145-35. 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.

2. 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'etat récapitulatif annuel

Le decret qui vient d'être publié prévoit que l'etat récapitulatif annuel (charges, impôts, taxes redevances) doit être communiqué au locataire**e 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. R. 145-36. - **L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, 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'etat previsionnel des travaux et de l'etat recapitulatif des travaux

L'Article. R. 145-37 du code commerce prévoiera: les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 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. »

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

3.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 reception la date de prise en compte du congé est la date de première presentation de la lettre.

« Art. R. 145-1-1. - Lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 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 etat de fait peut être extremement lourd de conséquence pour le destinataire

On ne peut que conseiller la delivrance du congé par acte extra-judiciaire dont l'huissier de justice aura une copie de l'acte contrairement à la poste.

Je reste à votre disposition pour toutes consultations complementaires et toutes affaires que vous souhaiteriez me soumettre.

Déborah TOUIZER,

avocat à la Cour

36, rue Vivienne

75002 Paris

tel : 01 84 17 3080

fax : 01 84 17 30 81

e-mail : deborah.touizer@yahoo.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés