Image not found or type unknown

La répartition des charges et des dépenses d’entretien ou de réparation dans le cadre du bail commercial

Fiche pratique publié le **03/05/2020**, vu **2617 fois**, Auteur : Maître Mourad MEDJNAH

La répartition des charges et réparation d’entretien entre le propriétaire du local commercial et le locataire n'est plus libre, elle est désormais limitée et encadrée par la loi.

Jusqu’en 2014, la répartition des charges et des dépenses d’entretien ou de réparation entre le locataire et le propriétaire d’un local commercial relevait de la liberté contractuelle, en ce sens que les dispositions du code de commerce n’imposaient rien à ce sujet. Depuis l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la libre répartition des charges et réparation d’entretien entre les parties est désormais limitée.

Aux termes de l’article L.145-40-2 du code de commerce :

« 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. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

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 ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs ».

Cette limitation est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014.

Pour les baux conclus avant cette date, il est fréquent de constater que le propriétaire-bailleur du local commercial s'exonère de toutes les réparations, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil, c'est-à-dire les dépenses qui touchent à la structure de l'immeuble, au gros œuvre, à la toiture, les réparations importantes des équipements indispensables à l'utilisation du local (chauffage central, ascenseurs, égouts, installations sanitaires, etc.) ou encore les travaux de toute nature (hygiène, sécurité, etc.) prescrits par l'administration. Or, selon la loi, le bailleur a l'obligation légale d'entretenir le bien loué en l'état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, autres que locatives (art. 1719 et 1720 du code civil). De même, dans la pratique, le bail prévoit souvent que le locataire doit supporter toutes les réparations, alors même que, selon la loi, il doit seulement assumer les réparations locatives et de menu entretien du local (art. 1754 du code civil).

Aux termes de l'article 1755 du code civil, les réparations cessent d'être à la charge du locataire quand elles sont occasionnées par un cas de force majeure (catastrophe naturelle, incendie, etc.) ou par la vétusté, sauf clause contraire expresse mentionnée dans le bail commercial. Le locataire est toutefois tenu d'avertir le bailleur des désordres affectant les lieux loués. En cas de retard ou de négligence, le juge, s'il est saisi du litige, peut condamner le locataire à prendre en charge une partie des travaux bien qu'entrant dans la catégorie des gros œuvres.

Si le locataire fait l'avance du coût des travaux incombant au bailleur, il peut lui réclamer le remboursement, à condition de lui avoir adressé préalablement une mise en demeure de les réaliser.

Concernant les charges, le bailleur peut prévoir dans le bail commercial que toutes les charges liées au local loué devront être supportées par le locataire. Il est ainsi possible de mettre à sa charge la taxe foncière, la taxe sur les bureaux (en Ile-de-France), l'assurance ou les charges de copropriété. Le bailleur doit alors être attentif lors de la rédaction des clauses du bail, car les tribunaux les interprètent de façon restrictive, de sorte que toute ambigüité est interprétée en faveur du locataire.

Maître Mourad MEDJNAH

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Docteur en droit – Enseignant

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cabinet d’avocats Medjnah

13, rue de la Jonquière – 75017 Paris

Tél/Port: 06.62.23.21.48

Mail: m.medjnah@gmail.com

Site Internet : www.avocat-medjnah.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés