

Bail commercial : Impôts et charges que le propriétaire ne peut plus répercuter sur le locataire

Pris dans le cadre de la réforme des baux commerciaux intervenue l'été dernier et déjà abordé ici <http://viguiesm.fr/reforme-des-baux-commerciaux-de-la-loi-pinel-sur-le-commerce/>, un décret précise le mode de répartition des charges que le bailleur devra désormais respecter, ainsi que les dépenses et impôts qui ne pourront plus être répercutés sur le locataire.

Désormais, un bail commercial doit, d'une part, comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont liées, d'autre part, préciser leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Mais un certain nombre de dépenses, impôts, taxes et redevances ne peuvent, en raison de leur nature, être imputés au locataire. Ceux-ci viennent d'être précisés comme suit par décret :

Dépenses et impôts ne pouvant être imputés au locataire

Ne peuvent être répercutés sur le locataire dans le cadre d'un bail commercial :

1. Les dépenses de grosses réparations, à savoir celles relatives aux gros murs, voûtes, au rétablissement des poutres et des couvertures entières, aux digues, aux murs de soutènement et de clôture 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 précédemment ;
3. Certains impôts et taxes (voir ci-dessous) ;
4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local 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.

Dépenses pouvant être répercutées sur le locataire

Peuvent être répercutées sur le locataire toutes les dépenses qui sont considérées comme étant liées à l'occupation des locaux, à savoir :

- les dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- les dépenses d'équipement de la copropriété (quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien),
- les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Cas particulier des impôts et taxes

Les impôts, notamment la Contribution Economique Territoriale (qui comprend la CFE et la CVAE), ainsi que les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble sont à la charge du bailleur.

Toutefois, le décret prévoit expressément que 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, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

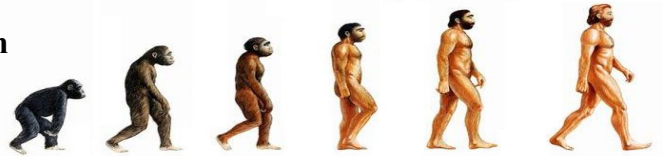
Entreprise individuelle EIRL SIRET 517 699 617 00018 code NAF 7022 Z

N° TVA intracommunautaire FR 47 517699617

déclaration d'activité en tant que prestataire de formation conformément aux dispositions de l'article R. 6351-6 du code du travail enregistrée sous le N° 11 94 08585 94 auprès du préfet de région d'Ile-de-France

Siège social 32 Rue du 19 mars 1962 – 94500 Champigny sur Marne <http://viguiesm.fr/>

VIGUIE SOCIAL MOBILITE EIRL
Prévention COnsulting et Normes d'Adaptation



Obligations du bailleur

Chaque année, le bailleur est tenu de remettre au locataire un état récapitulatif des charges annuelles se rapportant au local loué.

Ce document doit en outre préciser leur répartition entre locataire et propriétaire, et il doit être remis 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.

Par ailleurs, le bailleur doit communiquer au locataire, sur demande de celui-ci, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qu'il lui a imputés.

Enfin, le bailleur est également tenu, lors de la conclusion du contrat de location, puis dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, de communiquer au 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.

Là encore, le bailleur est tenu, si le locataire en fait la demande, de lui communiquer tout document justifiant du montant de ces travaux.

Entrée en vigueur

Les dispositions ci-dessus doivent être respectées pour tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 6 novembre 2014.

Elles ne s'appliquent pas, en revanche, jusqu'à leur renouvellement, aux baux en cours à cette date.

Source : Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 (J.O. du 5).

Entreprise individuelle EIRL SIRET 517 699 617 00018 code NAF 7022 Z

N° TVA intracommunautaire FR 47 517699617

déclaration d'activité en tant que prestataire de formation conformément aux dispositions de l'article R. 6351-6 du code du travail enregistrée sous le N° 11 94 08585 94 auprès du préfet de région d'Ile-de-France

Siège social 32 Rue du 19 mars 1962 – 94500 Champigny sur Marne <http://viguiesm.fr/>