



## Baux commerciaux : pour une clé de répartition équilibrée des charges locatives

Contribution de la CCI Paris Ile-de-France au projet de décret pris en application de l'article 5 du projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises

20 mars 2014

### ÉTAT DE LA QUESTION

#### A - Intérêt du sujet

Dans le prolongement de son rapport sur le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux PME<sup>1</sup>, la CCI Paris Ile-de-France<sup>2</sup> a été sollicitée par le cabinet de Mme Sylvia Pinel pour participer à un groupe de travail transversal - réunissant aussi bien des représentants des bailleurs que des locataires commerçants - afin de contribuer à la rédaction du projet de décret relatif à la répartition des charges locatives, en application de l'article 5 du projet de loi précité<sup>3</sup>.

Sont concernées des formes d'établissement commercial ou tertiaire diverses voire disparates. S'il convient naturellement de préserver et de favoriser la liberté contractuelle, il faut aussi trouver un équilibre pour permettre au commerce qui forme le cœur des villes de subsister dans un environnement économique difficile. Et c'est toute la gageure de ce projet de décret que d'arriver à une solution équilibrée visant à mieux répartir les charges entre bailleurs et locataires, répondant à des attentes par nature différentes et pour des catégories de commerce hétérogènes.

**On rappellera que le droit existant laisse toute latitude à la liberté contractuelle pour organiser la répartition des charges entre bailleur et preneur. Or force est de constater qu'il en résulte des excès puisque les charges sont de plus en plus fréquemment imposées dans leur totalité**

<sup>1</sup> Projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, rapport présenté par Madame Monique Baillot et adopté par l'Assemblée générale de la CCI Paris Ile-de-France du 7 novembre 2013.

<sup>2</sup> Aux côtés de CCI France.

<sup>3</sup> Projet d'article L. 145-40-2 tel qu'adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 18 février 2014  
« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts 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. Le contrat de location comporte également un budget prévisionnel des travaux devant intervenir jusqu'à la première échéance triennale ainsi qu'une liste exhaustive des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un tel document est ensuite fourni par le bailleur à chaque échéance triennale du bail.

*Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges, par catégories de surface, entre les différents locataires occupant cet ensemble. Le montant des impôts pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire. 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'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges et les impôts qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. »*

**et quelle que soit leur nature par le propriétaire bailleur à son locataire<sup>4</sup>.** Ce constat est aujourd'hui reconnu tant du côté des preneurs que des bailleurs.

## B - Calendrier

Le passage au Sénat du projet de loi est programmé tout début avril après la reprise des travaux parlementaires. Compte tenu de la procédure accélérée, le texte devrait être promulgué en mai-juin 2014. Le décret pourrait ainsi être publié dès septembre.

## C - Impact économique et benchmark

### Sur l'impact économique du dispositif

L'étude d'impact qui accompagne le projet de loi fait état d'un doublement du poids des charges locatives ces dix dernières années et d'une augmentation de 30 % des loyers et charges confondus. Le poids des charges locatives peut, dans certains cas extrêmes, représenter jusqu'à 30 % du loyer. Il s'agit parfois d'un montant comparable voire supérieur aux charges de personnel pouvant atteindre 15% du chiffre d'affaires. Cette situation est particulièrement difficile pour le commerce de centre-ville.

Des initiatives émanant de différentes organisations professionnelles ont permis de mettre au point des chartes et guides de négociation des charges pour les parties en présence<sup>5</sup>. Bien que très utiles, elles n'ont toutefois pas encore produit les effets attendus et les litiges dans ce domaine demeurent nombreux. **Il en résulte une forte insécurité juridique pour les preneurs comme pour les bailleurs, un procès étant de surcroît long et coûteux.** Ces initiatives louables servent aujourd'hui de point de départ à la réflexion menée.

**Un assainissement de la pratique semble donc indispensable à la condition de rechercher l'équilibre et de préserver la liberté contractuelle. Dans ce contexte, l'établissement d'un socle minimal de charges pesant sur les propriétaires fait consensus.**

Les nouvelles obligations devraient ainsi permettre aux deux parties de réduire sensiblement les litiges. Pour les commerçants, la diminution des charges liée à une répartition plus équitable de celles-ci les inciterait à redéployer leurs moyens financiers en faveur des investissements et favoriserait la pérennité des commerces notamment en centre-ville.

### Sur le droit comparé<sup>6</sup>

Les comparaisons sont difficiles dans la mesure où seuls quelques pays connaissent le principe de la propriété commerciale. Par exemple, le droit allemand et le droit suisse ignorent tout régime propre en la matière. Mais la donne est différente car le commerçant qui exerce en boutique acquiert le plus souvent le local immobilier dans lequel il exploite son activité.

En définitive, si le champ de la liberté contractuelle est plus ou moins vaste selon les pays, les idées majeures qui sous-tendent les régimes juridiques restent proches : trouver dans le long terme un équilibre entre la stabilité de l'exploitation, le coût du bail pour l'entreprise locataire et la juste rentabilité de l'investissement immobilier pour le propriétaire. En tout état de cause, s'agissant de la répartition des charges, la jurisprudence joue partout un rôle de régulateur lorsque des excès se font jour.

<sup>4</sup> C'est la pratique dite du « triple net » qui transfère toutes les charges sur le preneur.

<sup>5</sup> On peut citer la nomenclature élaborée par le Conseil national des centres commerciaux (CNCC). De même, l'association « Alliance Commerce » a rédigé un guide d'aide à la négociation des charges collectives.

<sup>6</sup> Cf. l'étude du CREDA : Joël MONEGER (dir.), *Pour un bail commercial adapté aux réalités économiques - aspects juridiques, financiers, fiscaux et urbanistiques*, Paris, Litec, 2010, § 17 et s.

## LE POINT DE VUE DE LA CCI PARIS ILE-DE-FRANCE<sup>7</sup>

Si la liberté contractuelle doit rester la base de la négociation, il apparaît aujourd'hui nécessaire, au vue d'une pratique particulièrement défavorable aux commerçants de centre-ville, de définir un socle minimal pour préserver les intérêts des parties dans la recherche d'un équilibre gagnant / gagnant. Au-delà, des guidelines peuvent être proposées pour faciliter la tâche des parties.

### Synthèse de la position de la CCI Paris Ile-de-France

#### I - Sur l'économie générale d'une répartition des charges équilibrée

- **Approuver la démarche de concertation initiée par le ministère**  
Dans son rapport du 7 novembre dernier<sup>8</sup>, la CCI Paris Ile de France s'est montrée favorable à ce que, en application de la loi, un décret précise la répartition des charges locatives afin d'offrir au preneur une plus grande visibilité quant à son engagement financier. Elle salue donc l'initiative du cabinet de la Ministre de rassembler les différentes parties prenantes en vue de dégager des lignes directrices.
- **Saluer l'exigence de transparence, de prévisibilité et de proportionnalité devant guider les parties lors de la conclusion d'un bail commercial**

#### II - Sur les compléments à apporter à l'article 5 du projet de loi

- **Exclure du champ d'application du dispositif les baux de locaux monovalents et les baux à usage exclusif de bureaux**
- **Délimiter l'information à transmettre s'agissant du budget prévisionnel des travaux**
- **Prévoir le cas des charges et taxes à venir et leur répartition**
- **Appliquer le principe de proportionnalité à la répartition de l'ensemble des charges et travaux (et pas uniquement aux taxes), en fonction de la surface commerciale exploitée**

#### III - Sur le contenu du projet de décret

- **Approuver la méthode consistant à retenir la voie de la catégorisation et éviter tout inventaire préjudiciable aux deux parties**
- **Faire peser sur le propriétaire les charges rattachées à la propriété, les travaux liés à la structure de l'immeuble et les ravalements sans distinction. Devraient également être supportées par le propriétaire la CVAE et la CFE qui, par nature, sont infondées à être imputées au locataire. Un essai de catégorisation est proposé**
- **Informers les preneurs des dispositions du projet d'article L.145-40-2 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**

#### IV - Sur des bonnes pratiques à promouvoir entre bailleurs et commerçants

- **Favoriser une clé de répartition des charges « gagnant / gagnant » se traduisant par l'existence d'une contrepartie réelle à toute charge**
- **Développer l'auto-régulation via les Commissions départementales de conciliation**
- **Communiquer auprès des entreprises sur l'élargissement du champ de compétence de ces commissions aux litiges relatifs à la répartition des charges et de l'intérêt d'y recourir**

<sup>7</sup> Prise de position arrêtée au nom de la Commission du droit de l'entreprise, de la Commission du commerce et de la Commission fiscale, avec la collaboration des Départements de droit civil et commercial et de droit fiscal, à la Direction générale adjointe chargée des études et de la mission consultative et de la Direction générale adjointe chargée de l'appui des entreprises.

<sup>8</sup> Précité.

## DETAIL DES PROPOSITIONS

Une lecture linéaire du projet d'article L. 145-40-2 du Code de commerce conduit à étudier deux questions. La première concerne l'obligation légale pour tout contrat de location de comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts liés à ce bail ainsi que leur répartition (I).

La deuxième question vise justement le contenu même du décret qui doit préciser « les charges et les impôts qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. » (II).

Enfin, des guidelines peuvent être proposées pour faciliter la tâche des parties dans le sens de la recherche d'un meilleur équilibre (III).

### I – SUR L'ARTICLE 5 DU PROJET DE LOI

Il convient de noter que le texte de l'article 5 s'est transformé depuis l'adoption du rapport de la CCI Paris Ile-de-France du 7 novembre. De nouvelles propositions sont ainsi formulées.

Selon l'article 5 du projet de loi, le nouvel article L.145-40-2 prévoit que tout contrat de location devrait comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts liés à ce bail ainsi que leur répartition. Est également visé le cas d'un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires (alinéas 1 et 2).

A cet égard, le dispositif envisagé par le projet de loi consacre largement la jurisprudence qui, à de nombreuses reprises, a indiqué que les charges incombant au preneur devaient être clairement définies et que toute clause générale devait être proscrite.

En ce sens, la CCI Paris Ile-de-France approuve les exigences de transparence, prévisibilité et proportionnalité qui sous-tendent le dispositif envisagé à l'article 5 de ce projet de loi. Elle propose toutefois des aménagements complémentaires pour sécuriser davantage la relation contractuelle et préciser le champ du dispositif.

#### A) ENCADRER LE CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF

##### 1) S'agissant de l'article L.145-40-2 sur l'information et la répartition des charges locatives

- Tel qu'il est aujourd'hui rédigé, le projet de loi prévoit que les dispositions relatives aux charges (article 5 et nouvel article L.145-40-2) seront applicables **aux contrats conclus ou renouvelés** à compter du premier jour du troisième mois suivant la publication de la loi.

Sont visés tous les contrats de location **soumis au statut des baux commerciaux, y compris les baux de plus de neuf ans**. En pratique cela concerne bien sûr les commerces, mais également les bureaux, les entrepôts et les centres commerciaux.

- On rappellera que le projet de loi concerne au premier chef le secteur du commerce et de l'artisanat situé en centre-ville. Or, force est de constater la grande hétérogénéité de ce que recouvre aujourd'hui le champ des baux commerciaux : bureaux, grands centres commerciaux, entrepôts logistiques, locaux monovalents dont les intérêts sont très éloignés de ceux du commerce de centre-ville et répondent à des logiques économiques différentes.

Aussi pour assurer la plus grande efficacité aux dispositions du projet de loi concernant le commerce de centre-ville tout en préservant les équilibres financiers des autres acteurs concernés, il serait opportun de revoir le champ d'application du nouvel article L. 145-40-2 en excluant de son application les baux de locaux monovalents et les baux à usage exclusif de bureaux.

### PROPOSITION N°1

À l'article 5 du projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, modifier la rédaction de l'alinéa 1 de l'article L. 145-40-2 de la manière suivante :

« Tout contrat de location, **à l'exception des baux de locaux monovalents et des baux à usage exclusif de bureaux**, comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

#### 2) S'agissant de l'article L.145-40-1 sur l'état des lieux

Un nouvel article L.145-40-1 met à la charge des parties l'obligation d'établir contradictoirement un état des lieux au moment de chaque prise de possession des locaux et lors de leur restitution. Cette disposition s'applique à toute prise de possession d'un local intervenant à compter de l'entrée en vigueur de la loi. La CCI Paris Ile-de-France s'était prononcée contre ce dispositif dans son rapport du 7 novembre dernier considérant qu'il **appartient en effet aux parties de se mettre d'accord de gré à gré sur cet aspect**. Elle ne peut donc sur cet aspect que réitérer sa position.

#### B) DÉLIMITER L'INFORMATION À TRANSMETTRE SUR LE « BUDGET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX »

Selon l'article 5 du projet de loi, « le contrat de location comporte également un **budget prévisionnel** des travaux devant intervenir jusqu'à la première échéance triennale ».

Dans un souci de sécurité juridique, il est indispensable que les parties au contrat soient parfaitement informées de leurs engagements mutuels y compris pour l'avenir. En ce sens, le preneur doit avoir une pleine connaissance des engagements financiers qu'il prend en termes d'augmentation éventuelle des charges ou de travaux susceptibles de lui revenir.

Si l'on comprend bien l'objectif poursuivi par le texte, on peut craindre un risque d'effets pervers non négligeable pour le bailleur : par exemple, *quid* si des travaux n'ont pas été signalés « en toute bonne foi » par le bailleur ? Par ailleurs, ce souci d'information ne doit en tout état de cause pas conduire le bailleur à multiplier les devis et démarches d'audit du local.

Dès lors, une clarification du texte serait souhaitable, en visant clairement les travaux « prévus expressément » ce qui apparaît plus précis que l'expression « devant intervenir ».

### PROPOSITION N°2

À l'article 5 du projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, modifier la rédaction de l'alinéa 1 de l'article L. 145-40-2 de la manière suivante :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts 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. **Le contrat de location comprend une liste exhaustive des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs et le cas échéant un budget prévisionnel des travaux expressément prévus et leur répartition jusqu'à la première échéance triennale.** Un tel document est ensuite fourni par le bailleur à chaque échéance triennale du bail.

#### C) PRÉVOIR LE CAS PARTICULIER DES CHARGES ET TAXES À VENIR

Dans le prolongement du souhait de prévisibilité prôné par ce texte, il conviendrait pour éviter tout conflit, que toutes nouvelles charges, travaux et impôts fassent également l'objet d'une information du locataire et d'une proposition de répartition. En pratique un amendement au contrat y sera consacré.

Cela serait particulièrement opportun pour les taxes compte tenu de la constante évolution du contexte fiscal et de la nécessaire flexibilité en la matière.

### PROPOSITION N°3

À l'article 5 du projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises :  
 - insérer à la suite de l'alinéa 1 un alinéa 2 bis rédigé de la manière suivante :  
 « **En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer le locataire des charges ou impôts nouveaux** ».

#### D) CLARIFIER L'APPLICATION DU PRINCIPE DE PROPORTIONNALITÉ POUR LA RÉPARTITION DES CHARGES ET TAXES

Selon le projet de loi, « dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges, par catégories de surface, entre les différents locataires occupant cet ensemble. Concernant les impôts pouvant être imputés au locataire, leur montant correspond strictement au local occupé par chaque locataire. »

L'objectif affiché du texte est de prévoir la mise en place d'un principe de proportionnalité pour la répartition des charges et impôts. Cette évolution est bienvenue en particulier pour le commerce de centre-ville dont l'activité peut être lourdement impactée par des charges parfois surdimensionnées.

Toutefois la formulation retenue appelle des réserves et mériterait une clarification s'agissant du domaine couvert.

Tout d'abord, que signifie exactement la mention « par catégories de surface » ? Faut-il la comprendre comme autorisant une clé de répartition des charges distincte en fonction de la nature des locaux de l'immeuble (commerciaux ou autres : local d'habitation annexé au bail, cave...) ? Il conviendrait de supprimer cette référence trop floue.

Ensuite, en indiquant expressément que le montant des impôts doit correspondre strictement au local occupé par chaque locataire, le texte induit un doute s'agissant de la prise en compte du *quantum* des charges ou des travaux. Leur montant est-il également corrélé à la surface occupée ou est-il envisageable qu'il ne soit pas strictement proportionnel à cette surface ? Cette éventualité est particulièrement source d'insécurité juridique dans le cas où il n'y aurait qu'un locataire commerçant dans l'immeuble. En effet, dans cette hypothèse, ce dernier serait susceptible de se voir imputer des charges non récupérables par le propriétaire sur les autres locataires titulaires d'un bail d'habitation.

En tout état de cause, il serait opportun que la répartition soit équitable et prévisible d'une année sur l'autre.

S'il ne rentre pas dans l'objet d'un projet de loi de déterminer la méthode applicable pour un calcul proportionnel des charges locatives<sup>9</sup> et si, en ce domaine, la liberté contractuelle des parties doit être préservée afin de coller au mieux à la diversité des situations pratiques, il serait toutefois nécessaire de prévoir que le *quantum* des charges ou des travaux soit bien corrélé à la surface exploitée - c'est-à-dire visant l'exploitation de la surface de vente ainsi que l'ensemble des locaux techniques et des réserves - quand bien même il n'y aurait qu'un locataire dans l'immeuble.

### PROPOSITION N°4

- Comme cela est envisagé pour la répartition des impôts et des charges par le projet de texte, corréler également le montant des travaux à la surface exploitée par le locataire commerçant. On entend ici par surface exploitée : surface de vente plus réserves plus locaux techniques.

En conséquence modifier la rédaction de l'alinéa 2 de l'article L.145-40-2 de la façon suivante :  
 « Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges **ou des travaux, par catégories de surface**, entre les différents locataires occupant cet ensemble **et en fonction de la surface exploitée**. Le montant des impôts pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé **exploité** par chaque locataire. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires. »

<sup>9</sup> En effet, plusieurs méthodes également efficaces existent. Par exemple, en pratique, la technique des tantièmes propre à la copropriété est une base de réflexion pour fixer cette répartition.

## II - SUR LA REDACTION DU DECRET

La deuxième question vise justement le contenu même du décret qui doit préciser les charges et les impôts qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

Deux points doivent être abordés : le premier vise à définir les catégories de charges et taxes qui, en raison de leur nature, ne pourront plus être imputées sur les preneurs. Le second consiste à s'interroger sur les modalités d'information des locataires quant à ce nouveau dispositif.

Au préalable, et sur la méthode retenue, il convient de soutenir **la voie de la catégorisation**, tout en évitant, un inventaire à la Prévert qui serait contreproductif. Cela risquerait de conduire à l'établissement d'une liste figée et rapidement obsolète ou, à l'inverse, à une liste simplement indicative ouvrant la porte aux excès et aux litiges.

En d'autres termes, il s'agit de délimiter un certain nombre de garde-fous, c'est-à-dire un socle minimal devant assainir et rééquilibrer les relations entre les parties en la matière.

### A) SUR LE CHAMP D'APPLICATION DU DÉCRET

Conformément à ce qui a été proposé pour l'article 5 du projet de loi, le champ d'application du décret doit viser tout contrat de location à l'exception des baux de locaux monovalents et des baux à usage exclusif de bureaux.

### B) SUR LES CHARGES ET IMPÔTS NE POUVANT ÊTRE, EN RAISON DE LEUR NATURE, IMPUTÉS SUR LE LOCATAIRE

Plusieurs axes ont guidé les réflexions et sont développés ci-après.

- 1) Indiquer que le décret d'application devra déterminer « les charges et les impôts qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire ». Cela revient à s'interroger *a contrario* sur les charges et impôts qui doivent relever exclusivement du bailleur. A cet égard, l'analyse de la jurisprudence - et notamment l'abondance d'un contentieux dans certains domaines - permet de circonscrire les sujets les plus sensibles entre bailleurs et preneurs. On mentionnera ainsi les questions liées au ravalement, à l'assurance, aux impôts fonciers, aux réparations touchant l'immeuble dans sa structure (toiture, murs...).
- 2) Par ailleurs, et c'est une autre base de données, l'analyse de certains contrats montre que les parties ont parfois voulu organiser la répartition des charges en utilisant les dispositions sur le contrat de louage (article 1719 du Code civil<sup>10</sup>) ou les règles relatives au démembrement de propriété (articles 605<sup>11</sup> et 606<sup>12</sup> du code civil). La jurisprudence a, là encore, abondamment précisé les contours de ces dispositions.
- 3) Les travaux de mise en conformité exigés par l'administration<sup>13</sup> et, dans ce cadre, l'accessibilité aux locaux commerciaux pour les personnes en situation de handicap, méritent une attention particulière.

<sup>10</sup> Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1. de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
4. d'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

<sup>11</sup> L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

<sup>12</sup> Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

<sup>13</sup> Au sens large, prévu par tout type de textes (lois, décret, arrêté...).

Aujourd'hui, la jurisprudence exige l'existence dans le contrat d'une clause spécifique ou générale pour imposer au locataire la prise en charge des travaux de mises aux normes<sup>14</sup>. Dans le cas contraire, le bailleur est tenu de réaliser les travaux conformément à l'article 1719-2 du Code civil<sup>15</sup>.

Faut-il aller plus loin ? La question des travaux liés à l'accessibilité des personnes en situation de handicap est délicate car c'est également la structure de l'immeuble qui peut être modifiée.

En pratique, la répartition entre bailleur et preneur de la charge des travaux d'accessibilité est fréquemment source de litiges. Nombreux sont les baux contenant des clauses ambiguës ou bien contradictoires.

C'est pourquoi, à partir des propositions faites dans le rapport de la CCI Paris Ile de France du 6 février dernier<sup>16</sup>, la clé de répartition suivante pourrait être retenue :

#### PROPOSITION N°5

**Inscrire dans le décret que la charge des travaux d'accessibilité est répartie de la façon suivante : incombent au bailleur les travaux d'accès au local et au preneur les aménagements intérieurs comme la largeur des allées, les aires de retournement, les caisses...**

- 4) Bien évidemment, si le locataire souhaite effectuer **de son propre chef** des aménagements qui relèveraient en principe des travaux imputables au propriétaire, il ne pourra pas par la suite en réclamer le paiement au propriétaire, même si ce dernier a donné son accord ; sauf si on est dans une situation de mise en péril ou si, en l'état, le locataire ne peut pas bénéficier de la jouissance qui lui est due<sup>17</sup>.
- 5) S'agissant des taxes, l'enjeu est d'encadrer les abus qui outrepassent la liberté contractuelle, tout en préservant cette dernière. A cet égard, la CVAE ou la CFE ne trouvent aucun fondement à être imputées au locataire en ce qu'elles sont intrinsèquement liées à l'activité du propriétaire. Leur imputation au locataire, largement constatée dans la pratique, est abusive et dénuée de fondement. Ces taxes doivent donc être inscrites dans le décret.

Concernant la taxe foncière pour laquelle la question mérite aussi d'être posée, il apparaît que la meilleure solution est de la laisser relever de la liberté contractuelle, assortie bien évidemment de l'application des principes de transparence et de proportionnalité.

La voie qui consisterait à figer la situation en l'intégrant au sein du socle minimal prévu par le décret ne serait pas satisfaisante car elle ne tiendrait pas compte, d'une part, des situations où la taxe foncière est appelée à varier en fonction de l'activité du preneur. D'autre part, et surtout, cela favoriserait un transfert « naturel » en termes économiques vers le loyer du preneur du montant de cette taxe, à plus ou moins longue échéance.

<sup>14</sup> Voici quelques exemples de clauses qui peuvent mettre clairement à la charge du locataire tous les travaux rendus obligatoire par l'autorité administrative :

- «Le preneur devra se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et **autres causes**, et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués ».  
- «Le preneur exécutera les travaux qui pourraient être exigés par le service de salubrité et les inspecteurs du travail, pour la ventilation, l'aération, la sécurité, et **toutes autres prescriptions ainsi que tous les travaux déterminés par les règlements administratifs** ».

<sup>15</sup> Précité.

<sup>16</sup> Rapport du 6 février 2014, présenté par Monsieur Bénézet, au nom de la Commission du Commerce en liaison avec les CCID/T sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

<sup>17</sup> Au titre de l'article 1719 du Code civil précité.



**PROPOSITION N°6**

La voie de la recherche d'un plus petit dénominateur commun par une catégorisation des charges et taxes doit être soutenue. A partir de l'analyse de la jurisprudence et de la pratique, la logique retenue revient à faire peser sur le propriétaire les charges rattachées à la propriété, les travaux liés à la structure de l'immeuble et les ravalements sans distinction. Devraient également être supportées par le propriétaire la CVAE et la CFE. Un essai de catégorisation en ce sens est présenté ci-après.

Les catégories de charges et d'impôts suivantes ne pourraient être imputées, en raison de leur nature, au locataire :

- les travaux de gros œuvre qui touchent l'immeuble et sa solidité générale ;
- tout type de ravalement engagé par le propriétaire ;
- les diagnostics et études relatives aux opérations de désamiantage, termites et plomb ;
- les taxes qui, par nature, sont infondées à être imputées au locataire :
  - cotisation Foncière des Entreprises (CFE) ;
  - cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)
- les assurances de l'immeuble et les honoraires d'agence non liés à l'exploitation commerciale ;
- les travaux visant l'accessibilité au local des personnes en situation de handicap touchant au gros-œuvre.

**C) SUR LES MODALITÉS D'INFORMATION DES PRENEURS**

L'article 5 du projet de loi commerce prévoit plusieurs temps d'information, selon les documents à fournir. Un premier lors de la signature du contrat, un deuxième prévu chaque année et un troisième correspondant à chaque échéance triennale du bail.

Différentes modalités d'information peuvent ainsi être mises en œuvre. On peut évoquer (dans un formalisme decrescendo) le sous-seing privé passé devant notaire, le recours à l'exploit d'huissier, l'envoi des documents visés à l'article 5 du projet de loi (inventaire des catégories de charges et d'impôts, répartition, budget prévisionnel des travaux...) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, voire la rédaction d'une mention manuscrite par le preneur au moment de la signature du bail.

Les deux parties étant des professionnels au fait de la vie des affaires le recours à un notaire ou à un huissier n'apparaît pas nécessaire. Les autres informations requises pourraient être valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le tableau ci-dessous répertorie les informations demandées, leurs échéances et les propositions de modalités d'information du preneur.

DOCUMENTS À FOURNIR AU PRENEUR	ECHÉANCE	PROPOSITIONS DE MODALITÉS D'INFORMATION DU PRENEUR
Inventaire des catégories de charges et d'impôts	Conclusion du bail	Signature de l'inventaire par les deux parties
	Récapitulatif annuel	Lettre A/R chaque année
Budget prévisionnel des travaux à prévoir pour la première échéance triennale	Conclusion du bail	Signature du document par les deux parties
	Chaque échéance triennale	Lettre A/R à l'échéance triennale
Liste des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs	Conclusion du bail	Signature du document par les deux parties
	Chaque échéance triennale	Lettre A/R à l'échéance triennale

### III – SUR LES BONNES PRATIQUES À PROMOUVOIR ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE POUR UNE REPARTITION EQUILIBREE DES CHARGES

Dans le prolongement des principes de transparence, prévisibilité et proportionnalité inscrits dans le projet de loi, des bonnes pratiques pourraient utilement servir de guide aux parties lors de la négociation d'un bail commercial.

#### A) UNE CLÉ DE RÉPARTITION « WIN - WIN » : L'EXISTENCE D'UNE CONTREPARTIE RÉELLE

S'agissant de la répartition des charges entre les parties, un des éléments à prendre en considération pour la recherche d'un meilleur équilibre pourrait être la contrepartie directe apportée au preneur. En d'autres termes, ce dernier supporterait tout ou partie de certaines charges dans le cadre de son activité commerciale, dès lors qu'il en bénéficie<sup>18</sup>.

#### B) DÉVELOPPER L'AUTO-REGULATION

Il faut se féliciter que le projet de loi donne aux Commissions départementales de conciliation la faculté d'émettre un avis sur les clauses concernant les charges<sup>19</sup>. Au-delà, ne peut-on pas prévoir que chaque Commission départementale procède à une revue annuelle des meilleures comme des pires clauses en la matière pour, progressivement, réaliser un étalonnage des pratiques. D'ores et déjà, les préfetures qui assurent le secrétariat de ces Commissions communiquent tous les ans un rapport d'activité à l'administration centrale. Mais pour que ce mécanisme puisse conduire à une certaine autorégulation de la pratique, il pourrait être opportun d'envisager de faire également remonter à chaque Direccte, puis de centraliser au niveau de la DGCCRF, des clauses grises. Cela permettrait une uniformisation des pratiques et la suppression des clauses imprécises ou trop générales dans les contrats<sup>20</sup>.

Parallèlement, une campagne de communication doit être faite pour informer les commerçants de l'élargissement du champ d'action de ces commissions et de l'intérêt d'y recourir.

#### PROPOSITION N°7

**Développer l'auto-régulation via les Commissions départementales de conciliation. Informer les commerçants de l'élargissement du champ d'action de ces Commissions aux charges et de l'intérêt d'y recourir.**

#### PROPOSITION N°8

**Dans ce nouveau contexte législatif et réglementaire, la CCI Paris Ile-de-France fournirait à ses mandants un guide pratique pour une répartition équilibrée des charges afférentes aux baux commerciaux.**

**Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Ile-de-France**

27, avenue de Friedland

F - 75382 Paris Cedex 8

<http://www.etudes.cci-paris-idf.fr>

#### Contact expert

Département droit civil et commercial

Françoise Arnaud-Faraut ☎ 01 55 65 75 92

[farnaudfaraut@cci-paris-idf.fr](mailto:farnaudfaraut@cci-paris-idf.fr)

#### Contact presse

Isabelle de Battisti : ☎ 01 55 65 70 65

[idebattisti@cci-paris-idf.fr](mailto:idebattisti@cci-paris-idf.fr)

<sup>18</sup> A contrario, on peut citer par exemple installation dans l'immeuble d'un ascenseur que le locataire n'utiliserait pas, ou l'aménagement intérieur luxueux du hall de l'immeuble ou de la cage d'escalier alors que le locataire n'a qu'un accès sur la rue et ne profite donc pas des améliorations apportées à l'immeuble.

<sup>19</sup> Cf. article 3 du projet de loi.

<sup>20</sup> Sont notamment relevées dans beaucoup de baux les clauses suivantes :

- Le locataire assume l'intégralité des charges, le bailleur touche un loyer net de charges. Dans ce cas toutes les charges actuelles et futures incombent au locataire.
- Le preneur prend les lieux en l'état sans pouvoir réclamer les moindres travaux au bailleur.