

# Loi Pinel et bail commercial : commentaire du décret du 3 novembre 2014



**Julien PRIGENT**

Avocat à la cour d'appel de Paris

RL>1930

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a modifié certaines dispositions du statut des baux commerciaux<sup>(1)</sup>. Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 complète une partie des nombreuses modifications intégrées par la loi Pinel

Les dispositions réglementaires complètent les dispositions de cette loi relatives à la notification du congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la déspecialisation dans le cadre d'une cession-liquidation, l'extension de la compétence de la commission de conciliation, la date d'effet du loyer révisé et l'encadrement de la répartition des charges. Le décret est composé de neuf articles. Le premier article précise que les articles 2 à 6 du décret modifient le Code de commerce. L'article 7 est relatif à l'application de ce décret dans les îles Wallis-et-Futuna. L'article 8 comporte des dispositions transitoires. L'article 9 confie l'exécution du décret aux ministères concernés.

## I – LE CONGÉ DÉLIVRÉ PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC DEMANDE D'AVIS DE RÉCEPTION

La loi du 18 juin 2014<sup>(2)</sup> a modifié le dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce qui disposait, avant sa modification, que « le congé doit être donné par acte extrajudiciaire ». Désormais, l'article L. 145-9 du Code de commerce modifié dispose

que « le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties »<sup>(3)</sup>. Il doit être précisé que l'article L. 145-10 du Code de commerce n'a pas été modifié et qu'en conséquence, la demande de renouvellement du preneur

(2) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 20.

(3) Avant cette modification, il avait été jugé que le congé notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception était affecté d'une nullité relative ne pouvant être invoquée que par son seul destinataire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 déc. 1982, n° 81-13.495, Bull. civ. III, n° 257, Rev. loyers 1983, p. 319 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 sept. 2010, n° 09-15.192, Bull. civ. III, n° 154, Rev. loyers 2010/911, n° 1229, p. 415, note Quément Ch.).

(1) Mutelet C., Prigent J., Rodriguez M.-L., Réforme du régime des baux commerciaux, Rev. loyers 2014/949, n° 1859.

et la réponse du bailleur à cette demande doivent toujours être notifiées par acte extrajudiciaire.

L'article 2 du décret complète ces nouvelles dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce relatives à la forme du congé en créant un nouvel article R. 145-1-1 du Code de commerce qui dispose que « 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 ».

Cette solution n'est pas celle consacrée par la jurisprudence en matière de bail d'habitation au visa notamment de l'article 669 du Code de procédure civile. Ce texte dispose que « la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ». La Cour de cassation en a conclu qu'un congé ne pouvait être déclaré valable au regard du délai de préavis<sup>(4)</sup>, en excluant la prise en compte de la date de première présentation, dès lors que la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire mais renvoyée à l'expéditeur<sup>(5)</sup>.

La question se pose de savoir si, en fixant ainsi la date du congé à celle de la première présentation, l'article R. 145-1-1 du Code de commerce ne reconnaît pas *a priori* implicitement la validité d'un congé notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui ne serait pas réclamée par son destinataire<sup>(6)</sup>. Il pourrait aussi être estimé que le congé n'est valablement notifié que si la lettre est remise à son destinataire, l'article R. 145-1-1 du Code de commerce ne déterminant la date du congé que dans cette hypothèse.

## II – LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE : PRISE EN COMPTE DE LA DESTINATION ORDONNÉE PAR LE TRIBUNAL DANS LE CADRE DE LA CESSIION DE L'ENTREPRISE EN LIQUIDATION

L'article 3 du décret complète l'article R. 145-5 du Code de commerce. Ce texte, relatif à la détermination de la

(4) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15 : le délai de préavis pour le congé court « à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ».

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 1994, n° 93-12.481, Bull. civ. III, n° 216, loyers 1995, p. 155. Voir également, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 janv. 1996, n° 93-21.097, Bull. civ. III, n° 5, AJDI 1997, p. 192, note Blatter J.-P., Ann. Loyers 1995, p. 113 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 janv. 1996, n° 93-17.725 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juill. 2011, n° 10-20.478, Rev. loyers 2011/920, n° 1334, note Humblot-Catheland B.

(6) Sur ce point, un auteur se demande s'il ne faut pas « s'attendre à ce qu'un jour un délai commence à courir à la date à laquelle la lettre est écrite, voire pensée » (Blatter J.-P., le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris pour l'application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce et autres variétés, AJDI 2014, p. 751).

valeur locative, définissait la destination des lieux comme étant « celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 ». L'article R. 145-35 du Code de commerce définit désormais la destination des lieux comme étant « celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7 ».

Les articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce portent sur la déspecialisation partielle ou totale qui peut, à certaines conditions et à défaut d'accord du bailleur, être judiciairement autorisée. L'article 15 de la loi du 18 juin 2014 a inséré un quatrième alinéa à l'article L. 642-7 du Code de commerce qui donne pouvoir au tribunal, arrêtant un plan dans le cadre d'une cession de l'entreprise en liquidation, d'autoriser le repreneur à adjoindre des activités connexes et complémentaires. L'article R. 145-5 du Code de commerce modifié, en visant l'article L. 642-7 de ce code, impose de prendre en compte dans la détermination de la valeur locative, à l'occasion de la fixation du loyer renouvelé ou révisé<sup>(7)</sup>, la nouvelle destination qui pourra être judiciairement imposée.

## III – L'ÉLARGISSEMENT DU CHAMP DE COMPÉTENCE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

Dans son ancienne rédaction, l'article L. 145-35 du Code de commerce prévoyait que les litiges nés de l'application de l'article L. 145-34 du même code (loyer en renouvellement) étaient soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires.

La loi du 18 juin 2014, dans le but de favoriser le règlement alternatif des conflits, a modifié l'article L. 145-35 du Code de commerce pour élargir la compétence de cette commission aux litiges nés de la révision triennale légale du loyer et aux litiges relatifs aux charges et aux travaux. L'article L. 145-35 du Code de commerce modifié prévoit également expressément que cette compétence est facultative<sup>(8)</sup>.

L'article D. 145-18 du Code de commerce a été modifié pour prendre en compte l'extension du champ de compétence de la commission de conciliation. Dans son ancienne rédaction, ce texte disposait qu'« à défaut de conciliation, la commission émet un avis faisant apparaître les points essentiels du désaccord des parties et la proposition motivée de la commission concernant la variation du loyer ».

(7) C. com., art. L. 145-33.

(8) Il s'agit de la consécration légale d'une solution jurisprudentielle (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2010, n° 09-10.344, Bull. civ. III, n° 59).

Les mots « *concernant la variation du loyer* » ont été supprimés. La commission devra émettre une proposition motivée, qu'elle ait été saisie d'un litige relatif au loyer ou aux charges et travaux.

#### IV – L'IMPOSSIBILITÉ DE FIXER CONTRACTUELLEMENT LA DATE D'EFFET DU LOYER RÉVISÉ

La loi du 18 juin 2014 a ajouté une phrase à l'article L. 145-38 du Code de commerce, relatif à la révision triennale légale, selon laquelle « *la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision* ».

Cette précision a été apportée pour faire obstacle aux clauses du bail qui prévoiraient une date d'effet du nouveau loyer révisé antérieure à la demande<sup>(9)</sup>. Il doit être rappelé que l'article L. 145-38 du Code de commerce est d'ordre public<sup>(10)</sup> et que les parties ne peuvent déroger à ses dispositions, à tout le moins lors de la signature du bail.

L'article R. 145-20 du Code de commerce, relatif à la révision du loyer<sup>(11)</sup>, avant sa modification par le décret du 3 novembre 2014, disposait que « *le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente* ».

Le décret du 3 novembre 2014 a supprimé les mots « *à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente* ».

Le loyer à l'issue d'une révision, tant triennale qu'à la suite d'une variation du loyer de plus de 25 % par le jeu d'une clause d'indexation, prendra donc effet à compter de la demande de révision. Une clause contraire du bail devra être réputée non écrite<sup>(12)</sup>, y compris *a priori* pour la révision effectuée sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce, encore que pour cette dernière révision, la détermination de la date d'effet du loyer révisé n'est fixée que par une disposition réglementaire et que l'article L. 145-15 du Code de commerce ne vise que des dispositions législatives.

(9) , Verdier F., Rapp. AN n° 1739, 2013-2014, p. 60 (<http://www.assemblee-nationale.fr/14/pdf/rapports/r1739.pdf>)

(10) C. com., art. L. 145-15.

(11) Révision triennale de l'article L. 145-38 du Code de commerce et révision à la suite d'une variation du loyer de plus de 25 % par le jeu d'une clause d'indexation.

(12) C. com., art. L. 145-15, étant rappelé que cette sanction s'est substituée à celle de la nullité à la suite de la modification de ce texte par la loi du 18 juin 2014.

#### V – L'ENCADREMENT DE LA RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Compte tenu du doublement du poids des charges locatives intervenu en dix ans<sup>(13)</sup>, le législateur a souhaité encadrer plus strictement la répartition de ces charges entre bailleur et preneur dans le cadre d'un bail commercial. Le terme « charges » doit être entendu ici de manière large (charges courantes, travaux, taxes et impôts, etc.).

Avant la loi du 18 juin 2014, la répartition des charges était gouvernée par la liberté contractuelle<sup>(14)</sup>. Cette loi a créé un article L. 145-40-2 du Code de commerce, d'ordre public<sup>(15)</sup>, qui définit désormais cette répartition. Le dernier alinéa de cet article dispose qu'« *un décret en Conseil d'État 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* ». Tel est l'objet de l'article 6 du décret du 3 novembre 2014.

##### A – Les dépenses ne pouvant être imputées au locataire

L'article 6 du décret du 3 novembre 2014 a créé un nouvel article R. 145-35 du Code de commerce qui détermine les dépenses ne pouvant être imputées au locataire.

##### 1) Les dépenses de travaux

Ne peuvent plus être imputées au locataire :

- « *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* » (nous soulignons) ;
- « *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*

(13) Projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, Étude d'impact, 20 août 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl1338-ei.asp>

(14) Le bailleur ne pouvait toutefois s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juill. 2008, n° 07-14.631, Bull. civ. III, n° 121, RLDA 2008/32, n° 1922, note Kenfack H., Rev. loyers 2008/890, n° 821, p. 432, note Humblot-Gignoux B. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 juill. 2013, n° 11-28.496, Lamyline). La jurisprudence limite, en outre, les effets des clauses de transfert de charges incombant en principe au bailleur en procédant à une interprétation restrictive de ces clauses.

(15) C. com., art. L. 145-15.

*se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent* » (nous soulignons).

Toutefois, le dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce précise que ne sont pas comprises dans ces deux catégories de dépenses celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

La détermination des travaux visés ne sera pas sans poser de difficultés. Par exemple, *quid* la notion de « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil » ? Il n'est pas certain que, dans le cadre de l'application de ce texte, soit maintenue la jurisprudence actuelle de la troisième chambre civile de Cour de cassation qui, à propos de la détermination du débiteur de travaux dans le cadre d'un bail commercial, consacre une approche extensive de ces dispositions lorsqu'elles sont visées au bail. Dans un arrêt du 27 novembre 2002, relatif à la détermination du débiteur du coût de travaux dans le cadre d'un bail commercial, la troisième chambre civile avait ainsi retenu une interprétation restrictive de l'article 606 du Code civil, estimant que cette énumération était limitative<sup>(16)</sup>. Elle avait ensuite abandonné la référence au caractère limitatif de l'énumération de l'article 606 du Code civil dans un arrêt en date du 13 juillet 2005<sup>(17)</sup> aux termes duquel elle a indiqué qu'« au sens de l'article 606 du Code civil, les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale »<sup>(18)</sup>.

Il peut être noté, par ailleurs, que les travaux relatifs à la mise en conformité visés sont ceux qui concernent le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve. Cette précision n'est pas apportée pour les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ou ayant pour objet de remédier à la vétusté. Il semble difficile d'en conclure que le transfert de ces dépenses pourrait avoir lieu lorsqu'elles concernent l'immeuble et non les locaux loués, mais l'existence de cette précision seulement pour les travaux de mise en conformité interroge néanmoins.

(16) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 nov. 2002, n° 01-12.816, Bull. civ. III, n° 235, Rev. loyers 2003, p. 76, note Roux F., Administrer 2003, n° 352, p. 37.

(17) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764, Bull. civ. III, n° 155, Rev. Lamy dr. aff. 2005, n° 88, n° 5484, Gaz. Pal. 9 et 10 déc. 2005, p. 22, obs. Barbier J.-D.

(18) La chambre commerciale de la Cour de cassation a précisé que « l'article 606 du Code civil énumère limitativement les grosses réparations » (Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-11.424, Bull. civ. IV, n° 123, RD imm. 2012, p. 499, obs. Bergel J.-L., D. 2012, p. 2139, obs. Mallet-Bricout Bl.). Cette décision a toutefois été rendue à propos de la détermination du coût des travaux fiscalement déductibles en fonction de la répartition légale de la charge des travaux entre usufruitier et nu-proprétaire, objet notamment de cet article 606.

Enfin, s'agissant de l'exclusion des dépenses de travaux ne pouvant être mises à la charge du locataire, c'est-à-dire, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, elle a pour objet, *a priori*, le texte n'étant pas parfaitement clair, de permettre au bailleur de faire supporter au locataire les dépenses de travaux d'embellissement à hauteur seulement de la différence entre le coût des travaux et le coût d'un remplacement à l'identique. La notion d'embellissement pourrait par ailleurs s'avérer subjective et difficile à déterminer.

## 2) Les impôts et taxes

Le nouvel article R. 145-35, 3<sup>o</sup>, du Code de commerce dispose que ne peuvent être imputés au locataire « 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 ».

Au cours des débats parlementaires, il avait été souligné que « les baux commerciaux comportent souvent des clauses mettant à la charge du locataire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), les taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement, taxes liées au financement du Grand Paris, taxes sur les parkings) et la contribution économique territoriale (CET). Considérant cette dernière, il paraît inopportun de demander au locataire de supporter sa propre CET et, en plus, tout ou partie de celle du bailleur. Par le paiement de ses loyers, le locataire contribue déjà à la valeur ajoutée de son bailleur »<sup>(19)</sup>.

L'impossibilité de transférer sur le preneur les impôts, taxes et redevances, dont le bailleur ou le propriétaire est le redevable légal est érigé en principe par l'article R. 145-35 du Code de commerce. Est citée, à titre d'exemple de ces impôts, la contribution économique territoriale<sup>(20)</sup>.

Toutefois, trois exceptions sont prévues :

- la taxe foncière ;
- les taxes additionnelles à la taxe foncière ;

(19) Verdier F., Rapp. AN n° 1739, 2013-2014, p. 67 (<http://www.assemblee-nationale.fr/14/pdf/rapports/r1739.pdf>).

(20) Sans distinction de ses composantes (CGI, art. 1447-0), la cotisation foncière des entreprises (CGI, art. 1447) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CGI, art. 1586 *ter*).



– 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.

À ce titre devraient pouvoir être mis à la charge du locataire la taxe sur les ordures ménagères<sup>(21)</sup>, la taxe de balayage<sup>(22)</sup>, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, perçue dans la région Île-de-France<sup>(23)</sup>, la taxe sur les surfaces commerciales assise sur la surface de vente des magasins de commerce de détail<sup>(24)</sup>, etc.

### 3) Les honoraires

L’article R. 145-35, 1°, du Code de commerce interdit le transfert au preneur des honoraires liés à la réalisation des travaux de grosses réparations mentionnées à l’article 606 du Code civil. Il s’agira *a priori*, à défaut de précision contraire, de tous les honoraires liés à ces travaux (honoraires du bailleur ou des intervenants extérieurs, tels que, par exemple, les honoraires des architectes, des bureaux d’études et de contrôle, du syndic de copropriété, etc.)

Toutefois, en application du dernier alinéa de l’article R. 145-35 du Code de commerce, il n’est pas interdit de mettre à la charge du preneur les honoraires liés aux travaux de grosses réparations mentionnées à l’article 606 du Code civil s’il s’agit de travaux d’embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l’identique.

Les honoraires éventuels liés à d’autres travaux peuvent donc encore être mis à la charge du preneur.

L’article R. 145-35, 4°, du Code de commerce prévoit également que ne peuvent être mis à la charge du locataire les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l’immeuble faisant l’objet du bail. La charte CNNC<sup>(25)</sup> préconisait déjà que « *les honoraires perçus par les gestionnaires en contrepartie de la gestion locative (facturation et recouvrement des loyers) doivent normalement être supportés par les bailleurs* ».

Les autres honoraires<sup>(26)</sup> pourront être transférés au preneur.

(21) CGI, art. 1520.

(22) CGI, art. 1528.

(23) CGI, art. 231 *ter*, dès lors que cette taxe apparaît liée à l’usage du local ou de l’immeuble.

(24) L. n° 72-657 du 13 juill. 1972 (JO 14 juill.), art. 3, instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, dès lors que cette taxe apparaît liée à l’usage du local ou de l’immeuble.

(25) Conseil national des centres commerciaux.

(26) Par exemple, les honoraires de gestion du personnel affecté à la sécurité, à la circulation et au nettoyage, les honoraires de maî-

### 4) Les charges relatives à des locaux vacants ou imputables à d’autres locataires

L’article R. 145-35, 5°, du Code de commerce dispose que, dans « *un ensemble immobilier* », ne peuvent être imputés au locataire « *les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d’autres locataires* ». Il s’agit d’éviter que le bailleur fasse supporter aux locataires en place le coût des charges afférentes à des locaux vides.

## B – Les modalités de répartition des charges entre les locataires dans un ensemble immobilier

L’article L. 145-40-2 du Code de commerce dispose que « *dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires (...) la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble (...) est fonction de la surface exploitée* ».

Au cours des travaux parlementaires<sup>(27)</sup>, les termes « *catégories de surface* » ont été supprimés « *pour retenir la notion de “surface exploitée”, qui correspond à la surface de vente, plus les réserves et les locaux techniques* ».

L’article R. 145-35, 5°, du Code de commerce précise que « *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* ».

La question se pose de savoir si une pondération peut encore être effectuée en fonction de la surface globale d’une cellule louée par rapport à d’autres cellules de taille différente (plus la surface est importante, plus le coefficient de pondération diminue). Elle pourrait se heurter, en effet, à l’interdiction d’imputer à un locataire les charges incombant à un autre, à moins que le bailleur ne prenne à sa charge les quotes-parts non prises en charge par des locataires en raison de cette pondération.

Une pondération en fonction de la situation du local ou de la nature des surfaces à l’intérieur d’une cellule (surface de vente, locaux annexes)<sup>(28)</sup> semble possible, sous réserve qu’elle n’aboutisse pas à faire peser sur certains locataires les charges que d’autres locataires ne régleraient pas à la suite de l’application de cette pondération.

trise d’ouvrage déléguée, les honoraires du syndic, les honoraires du président d’AFUL, etc.

(27) Vaugrenard Y Rapp. Sénat n° 440, 2013-2014.

(28) En ce sens, Blatter J.-P. précité, AJDI 2014, p. 751.

## C – L'état récapitulatif annuel de charges

L'article L. 145-40-2 du Code de commerce créé par la loi du 18 juin 2014 dispose 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. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire* ».

L'article 6 du décret du 5 novembre 2014 a créé un nouvel article R. 145-36 du Code de commerce qui dispose que : « *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* ».

Aucune sanction n'est expressément prévue à l'absence de communication de cet état récapitulatif ou de sa communication tardive. Il pourrait être soutenu, au regard d'un arrêt récent de la Cour de cassation, que l'absence de régularisation des charges rendrait, sur le fondement de ces nouvelles dispositions, sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges<sup>(29)</sup>, même si le bail ne prévoit pas de régularisation annuelle.

L'article R. 145-36 du Code de commerce impose par ailleurs au bailleur l'obligation de communiquer les justificatifs des charges. Il peut être noté qu'aucune limite de délai n'est imposée pour cette obligation de communication.

## D – Les états de travaux

L'article L. 145-40-2 du Code de commerce créé par la loi du 18 juin 2014 dispose que « *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 ;*

(29) Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-24.451, Rev. loyers, 2014/952, n° 1934, note de Lacger B. Dans l'espèce ayant donné lieu à cette décision, la régularisation annuelle des charges était stipulée au bail qui ne prévoyait toutefois pas expressément de sanction en cas d'absence de régularisation.

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

L'article 6 du décret du 3 novembre 2014 crée un nouvel article R. 145-37 du Code de commerce qui précise les modalités de communication de ces états de travaux : « *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. À la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux* ».

## VI – L'APPLICATION DU DÉCRET DU 3 NOVEMBRE 2014 DANS L'ESPACE

L'article 7 du décret du 3 novembre 2014 prévoit son application à Wallis-et-Futuna, sauf son article 4 qui modifie l'article D. 145-18 du Code de commerce relatif à la commission de conciliation.

## VII – L'APPLICATION DU DÉCRET DU 3 NOVEMBRE 2014 DANS LE TEMPS

L'article 7 du décret du 3 novembre 2014 fixe l'application dans le temps des articles du Code de commerce créés ou modifiés.

### A – Les dispositions applicables aux contrats en cours

Sont applicables aux contrats en cours à la date de publication du décret : les dispositions des articles R. 145-1-1 (date du congé notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception), R. 145-5 (prise en compte dans la valeur locative de la nouvelle destination ordonnée par le tribunal dans le cadre d'une cession-liquidation), D. 145-18 (modification de l'objet de l'avis de la commission de conciliation à la suite de l'extension de sa compétence) et R. 145-20 du Code de commerce (date d'effet du loyer révisé).

La question pouvait se poser de la date d'entrée en vigueur des dispositions législatives que ces dispositions réglementaires complètent, dès lors que la loi du 18 juin 2014, pour ces dispositions législatives, n'avait pas prévu de dispositions transitoires expresses, à l'exception de la faculté pour le tribunal d'ordonner une déspecialisation dans le cadre de la cession d'une entreprise en liquidation<sup>(30)</sup>.

(30) L'article 15 de la loi du 18 juin 2014 dispose, concernant ce dernier point, que « *la procédure mentionnée au quatrième alinéa*

Ces nouvelles dispositions seraient applicables aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur s'il devait être considéré qu'elles concernent les effets légaux d'un contrat qui sont régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent<sup>(31)</sup>, ce que semblent confirmer le décret du 3 novembre 2014 à propos de la date du congé notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la date d'effet du loyer révisé.

## B – Les dispositions applicables à compter de la date d'application du décret du 3 novembre 2014

Les dispositions des nouveaux articles R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce sont applicables aux contrats

*de l'article L. 642-7 du Code de commerce, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux procédures de liquidation judiciaire en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi » (20 juin 2014).*

(31) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juill. 2013, n° 12-21.541, Bull. civ. III, n° 89, statuant sur l'application de nouvelles dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce relatives à la date d'effet du congé.

conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret du 3 novembre 2014<sup>(32)</sup>.

Il s'agit des dispositions relatives à l'encadrement de la répartition des charges et à l'information du preneur sur ces dernières.

Elles complètent l'article L. 145-40-2 du Code de commerce dont la loi du 18 juin 2014 avait précisé qu'il est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de cette loi<sup>(33)</sup>.


Le décret du 3 novembre 2014 reporte donc la date d'entrée en vigueur des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce<sup>(34)</sup> par rapport à ce que la loi du 18 juin 2014 avait initialement prévu, ce qui peut poser une question sur la légalité de cette disposition réglementaire.

(32) D. n° 2004-1317, 3 nov. 2014 (JO 5 nov.).

(33) Soit *a priori* le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

(34) À tout le moins celles des dispositions de ce texte qui ont été précisées par le décret du 3 novembre 2014.

### Suivez toute l'actualité législative réglementaire et jurisprudentielle



**Compris dans votre abonnement annuel :**  
11 n°s de la Revue Lamy Droit Civil  
+ 1 supplément thématique  
+ Téléchargement de la version électronique de la publication

## Bulletin d'abonnement

A retourner à l'adresse suivante : Wolters Kluwer France - Service Clients - Case Postale 402 - 1, rue Eugène et Armand Peugeot - 92856 Rueil-Malmaison cedex  
Fax : 01 76 73 48 09 / www.wkf.fr **N° Indigo 0 825 08 08 00**

Mme  M. 002664 027

Nom : ..... Prénom : .....  
Fonction : .....

Établissement : .....  
Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....  
Téléphone : .....  
E-mail : .....  
N° SIRET : ..... Code NAF : .....

**Oui**, je m'abonne à la *Revue Droit Civil* (réf. 00155) au prix de 485 €<sup>HT</sup> (495,18 €<sup>TTC</sup>).

Vous trouverez ci-joint mon règlement de ..... € TTC par chèque à l'ordre de Wolters Kluwer France ; je recevrai une facture acquittée.

Je réglerai à réception de la facture.

Date : ..... Signature et Cachet

La signature de ce bon de commande emporte adhésion des conditions générales de vente consultables sur le site www.wkf.fr

TVA de 2,10 %. Les tarifs indiqués sont valables au 01/01/2014 franco de port et d'emballage sous réserve d'une modification du taux de TVA applicable au moment de la commande. Pour tout envoi hors de France métropolitaine, une majoration est prévue sur le prix HT de 10 % pour l'Europe et les DOM-TOM et de 20 % pour les autres pays. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, ces informations peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès et de rectification auprès de Wolters Kluwer France