

JURIDIQUE – PATRIMOINE

■ Loi Pinel, vers une nouvelle répartition des impôts locaux entre bailleur et preneur



La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux petites entreprises dite « loi Pinel » du 18 juin 2014 comprend plusieurs volets parmi lesquels, la promotion et le développement des très petites entreprises, l'amélioration de l'efficacité de l'intervention publique, les dispositions relatives à l'Outre-Mer, l'utilisation du domaine public dans le cadre de l'exploitation de certaines activités commerciales et le régime des baux commerciaux qui retient notre attention dans cet article.

En réformant le régime des baux commerciaux, l'une des mesures importantes de la loi Pinel repose sur l'instauration de règles de répartition des charges et taxes entre le bailleur et le preneur. Cette répartition relevait avant cette loi de la seule liberté contractuelle. Elle est à présent strictement encadrée par la loi (plus précisément article L. 145-40.2 du code de commerce) et d'ordre public. Les parties ne pourront pas y déroger.

La loi Pinel impose que tout bail commercial comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail avec l'indication de leur répartition. En cas de pluralité de locataires, doivent être précisés charges ou coûts des travaux entre locataires en fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts imputable au locataire doit correspondre au local occupé et à la quote-part de parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

CE QU'IL FAUT RETENIR

La loi Pinel renvoie à un décret d'application pour connaître les modalités d'application de ces dispositions. Le décret a été pris par le Conseil d'État le 3 novembre 2014 et publié au Journal Officiel le 5 du même mois. **Les dispositions du décret s'appliquent donc aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.**

Le décret prévoit que ne peuvent plus être imputés au locataire les dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, ni celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent de l'article 606 précité, ni les impôts, taxes et redevances dont le bailleur ou le propriétaire du local est redevable légal, notamment la contribution économique territoriale. Peuvent toujours être imputés au locataire la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble.