

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DU NUMÉRIQUE

Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial

NOR : EINI1418507D

Publics concernés : locataires et bailleurs d'un contrat de bail commercial.

Objet : amélioration des relations entre bailleurs et locataires d'un bail commercial.

Entrée en vigueur : les dispositions des articles R. 145-1-1, R. 145-5, D. 145-18 et R. 145-20 du code de commerce, dans leur rédaction résultant des articles 2 à 5 du présent décret, sont applicables aux contrats en cours à la date de publication du présent décret. Les dispositions des articles R.145-35 à R. 145-37 du même code, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du présent décret, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du présent décret.

Notice : le présent décret modifie les dispositions réglementaires du code de commerce relatives au bail commercial (articles L. 145-1 et suivants) en application du titre I^{er} de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Il précise la date du congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il met en cohérence les dispositions des articles R. 145-5, D. 145-18 et R.145-20 avec les nouvelles dispositions législatives. Il dresse la liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties privatives et communes qui ne peuvent pas être mis à la charge du locataire, et précise les obligations du bailleur en matière d'information du locataire.

Références : les dispositions du code de commerce créées ou modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction résultant de ce décret, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique,

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 145-9, L. 145-35, L. 145-38, L. 145-40-2 et L. 642-7 ;

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, notamment le II de son article 21 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le code de commerce est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 6 du présent décret.

Art. 2. – A la section 1 du chapitre V du titre IV du livre I^{er} de la partie réglementaire, il est inséré, après l'article R. 145-1, un article R. 145-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 145-1-1.* – 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. »

Art. 3. – A l'article R. 145-5, après les mots : « aux articles L. 145-47 à L. 145-55 », sont insérés les mots : « et L. 642-7 ».

Art. 4. – Au premier alinéa de l'article D. 145-18, les mots : « concernant la variation du loyer » sont supprimés.

Art. 5. – Au troisième alinéa de l'article R. 145-20, 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 » sont supprimés.

Art. 6. – Au chapitre V du titre IV du livre I^{er} de la partie réglementaire, il est ajouté une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« Des charges locatives, impôts, taxes,
redevances et travaux

« Art. R. 145-35. – Ne peuvent être imputés au locataire :

« 1^o 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 ;

« 2^o 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 à l'alinéa précédent ;

« 3^o 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 ;

« 4^o Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

« 5^o 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.

« 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.

« Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1^o et 2^o celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

« Art. R. 145-36. – 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.

« Art. R. 145-37. – Les informations mentionnées aux 1^o et 2^o de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux. »

Art. 7. – A l'exception de son article 4, le présent décret est applicable dans les îles Wallis et Futuna.

Art. 8. – Les dispositions des articles R. 145-1-1, R. 145-5, D. 145-18 et R. 145-20 du code de commerce, dans leur rédaction résultant respectivement des articles 2 à 5 du présent décret, sont applicables aux contrats en cours à la date de publication du présent décret.

Les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du même code, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du présent décret, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du présent décret.

Art. 9. – La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique et la secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 3 novembre 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'économie,
de l'industrie et du numérique,*

EMMANUEL MACRON

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*

CHRISTIANE TAUBIRA

*La secrétaire d'Etat
chargée du commerce,
de l'artisanat, de la consommation
et de l'économie sociale et solidaire,*

CAROLE DELGA