



Les charges dans le bail commercial

Jurisprudence publié le **27/01/2025**, vu **190 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 a formalisé un dispositif propre aux baux commerciaux , notamment , sur les des charges en matière de baux commerciaux en introduisant au sein du Code de commerce un nouvel article L. 145-40-2

Les charges dans le bail commercial

La [loi n° 2014-626 du 18 juin 2014](#) a formalisé un dispositif propre aux baux commerciaux , notamment , sur les des charges en matière de baux commerciaux en introduisant au sein du Code de commerce un nouvel article L. 145-40-2 disposant que tout contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

« 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. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ».

Cette disposition a été complétée par le [décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014](#) qui a introduit dans le Code de commerce le nouvel article R. 145-35 qui précise les charges qui ne peuvent désormais plus être imputées au locataire.

En principe, toute nouvelle convention locative conclue à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et du [décret du 3 novembre 2014](#) est de plein droit assujettie aux nouvelles dispositions qui en encadrent les charges, prestations, taxes ou impôts dont le remboursement peut être sollicité par le bailleur.

Ainsi qu'on l'a souligné, ces textes sont réputés d'ordre public sans que les parties ne puissent y déroger conventionnellement, les dispositions de l'article L. 145-40-2 étant expressément visées par l' [article L. 145-15 du Code de commerce](#) qui dispose, selon la rédaction de la loi du 18 juin 2014 :

Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54.

Le législateur a exclu toute refacturation, ou imputation, au locataire de certaines catégories de charges, impôts et travaux, et mettre en place une obligation d'information renforcée du bailleur,

Que se passe-t-il si l'inventaire n'est pas établi ?

La jurisprudence considère qu'en l'absence totale d'inventaire, une clause du bail ne saurait pallier son absence.

Plusieurs décisions ont considéré qu'à défaut d'inventaire précis des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail commercial statutaire et de leur répartition entre le bailleur et le locataire, la clause prévoyant le remboursement de certaines charges par le locataire est réputée non écrite.

Dans l'espèce soumise à la Cour d'appel, la locataire n'acquittait pas les charges réclamées par le bailleur.

Dans le cadre du contentieux l'opposant à son bailleur la Cour relève que le bail considéré ne comportait pas d'énumération des charges et se contentait d'énoncer les obligations d'entretien des lieux du locataire, sans viser expressément les charges récupérables.

La seule clause explicite du bail obligeait le locataire au remboursement de l'impôt foncier et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. La Cour constate l'absence de respect des dispositions précitées et considère que ce libellé contourne l'obligation d'inventaire de l'[article L. 145-40-2 du Code de commerce](#). Seul un inventaire précis et limitatif des catégories de charges permet d'imputer valablement ces dernières au locataire.

La Cour de cassation a encore récemment rappelé ([Cass. 3ème civ. 25 avril 2024, n° 23-10.384](#)) que le commandement visant la clause résolutoire du bail ne peut produire effet que s'il est délivré de bonne foi.

Que se passe-t-il si les charges ne figurent pas dans l'inventaire ?

La Cour d'Appel de BORDEAUX a jugé que l'énumération des catégories de charges à la seule charge du preneur ne répond pas aux exigences de l'article L. 145-40-2 ([CA Bordeaux, 2 mars 2022, n° 18/04413 : JurisData n° 2022-011754](#)) dès lors qu'elle ne comporte aucune précision sur la répartition, par catégorie de charges, entre le locataire et le bailleur, ni aucune clé de répartition entre les différents preneurs de l'ensemble immobilier ou encore aucune indication explicite de la quote-part du locataire.

Il résulte de l'arrêt rendu le 7 mars 2024 que la cour d'appel de Versailles a réputé non écrite la stipulation d'un bail mettant à la charge du locataire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, au motif qu'elle ne figurait pas au sein d'un inventaire constituant une annexe du bail ([CA Versailles, ch. civ. 1-6, 7 mars 2024, n° 22/05759 : JurisData n° 2024-019591](#) ;

Dans cette affaire, un bailleur délivre un commandement de payer à son locataire visant une clause résolutoire, pour des charges qu'il estimait dues par le preneur. À ce titre, le bailleur invoquait une clause Impôts et taxes qui prévoyait le remboursement par le preneur de plusieurs taxes (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de déversement au tout-à-l'égout), et ce, alors que le bail ne comprenait aucun inventaire.

Les juges du fond ont censuré cette clause, considérant qu'elle contournait l'exigence d'inventaire édictée à l'[article L. 145-40-2 du Code de commerce](#) et qu'elle devait donc être réputée non écrite

Dans une autre décision, la Cour d'appel de Rennes a été appelé à statuer sur un contentieux similaire.

La société locataire contestait une refacturation en invoquant le fait que les travaux de cette nature n'étaient nullement visés au sein de l'annexe II du bail, qui ne recensait que des travaux d'entretien et de réparations ponctuels et non des travaux de rénovation, d'extension ou de restructuration lourde du centre commercial, avec les conséquences en découlant sur le caractère réputé non-écrit des stipulations de l'article 6.3 querellé, au visa des dispositions de l'article L. 145-40-10 du Code de commerce.

La société bailleuse revendiquait, de son côté, la faculté de disperser au sein du bail commercial, et de son annexe, l'inventaire prévu par la loi.

La problématique était que le bail comportait, d'un côté, une clause listant des charges et, de l'autre, une annexe présentée comme un inventaire, mais ne listant pas les mêmes charges.

La Cour a précisé que le bail intégrait les annexes et que rien n'interdisait aux parties de lister des catégories de charges dans un inventaire figurant en annexe et de viser également d'autres charges récupérables au sein d'une clause du bail distincte.

La Cour d'Appel a jugé que le bailleur pouvait disperser , au sein d'un bail commercial, de clauses distinctes faisant l'inventaire des charges, taxes, impôts et redevances refacturables au preneur.

L'inventaire limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances imposé par l'[article L. 145-40-2 du Code de commerce](#) peut se présenter sous la forme de plusieurs stipulations figurant au sein de la convention locative, à la condition qu'elles soient claires et détaillées et ne nécessitent aucune interprétation du contrat ou recherche de la volonté des parties.

L'[article L. 145-40-2, alinéa 1er, du Code de commerce](#) n'impose pas que l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances soit établi sous la forme d'une annexe au bail commercial.

[CA Rennes, 27 nov. 2024, n° 22/00385 : JurisData n° 2024-024622](#)

En pratique , un bailleur pourra intégrer des clauses d'inventaires au sein d'un bail dès lors que les clauses sont claires et explicites.

Que peut faire un locataire menacé d'une action en justice ?

Il convient de rappeler que la loi du 18 juin 2014 a prévu que, désormais, les litiges relatifs aux charges et aux travaux pouvaient être soumis à la commission département de conciliation, la juridiction éventuellement saisie parallèlement à cette commission par l'une ou l'autre des parties ne pouvant statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu

La [loi Pinel](#) est venue ajouter à la compétence de la commission départementale de conciliation, qui n'intervenait précédemment qu'en matière de fixation du loyer en renouvellement et en révision, les litiges relatifs aux charges « et travaux ».

L'[article L. 145-35 du Code de commerce](#) dispose ainsi que :

« Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret ».

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53