

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 février 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1739)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 260

présenté par

M. Giraud, Mme Dubié, M. Schwartzberg, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse,
M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert,
M. Saint-André et M. Tourret

ARTICLE 5

I. – Après le mot :

« annuel »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 7 :

« , qui doit être remis au locataire dans le délai de six mois suivant la fin de la période annuelle. Ce récapitulatif détaille les charges réelles, par catégorie, et mentionne le cas échéant les provisions qui ont été réglées par le locataire. ».

II. – En conséquence, après le même alinéa, insérer les trois alinéas suivants :

« Les charges ne sont récupérables que sur justificatifs. À défaut, à l'expiration du délai de six mois visé à l'alinéa précédent, les provisions versées doivent être restituées au locataire.

« Toute clause obligeant le locataire à se déplacer chez le bailleur ou chez le gérant de l'immeuble, pour consulter les pièces justificatives, est réputée non écrite. Les justificatifs des charges doivent être remis au locataire soit en photocopies, soit par transmission dématérialisée.

« Dans les ensembles immobiliers comportant plus de vingt commerces, le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs aux charges. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de préciser des obligations pour le bailleur afin d'assurer l'effectivité de l'application de cet article 5.

Les commerçants manquent souvent d'éléments sur le détail des charges qui leur sont facturées.

Ils ont aussi parfois du mal à accéder aux informations et justificatifs dont dispose le bailleur.

Préciser que l'état récapitulatif annuel doit être remis dans un délai de 6 mois, faute de quoi les provisions versées doivent être restituées au locataire, permettrait donc de répondre à une première difficulté souvent rencontrée.

Préciser que le paiement ne pourra intervenir que sur justificatifs, qui devront être transmis au locataire, sera aussi une avancée pour la transparence et la qualité des relations bailleurs-locataires.

Enfin, pour les ensembles immobiliers comportant plus de vingt commerces, prévoir que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs aux charges semble être, en 2014, une modernisation largement souhaitable. Cela existe déjà dans l'immobilier comme dans de nombreux autres domaines depuis longtemps, c'est facile techniquement, cela engendre un coût infime, et c'est par ailleurs prévu en matière de copropriété d'habitation par la loi ALUR.