

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 février 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 46

présenté par
M. Fasquelle et M. Cinieri

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

Les commerçants sont non seulement confrontés à un manque d’éléments sur la consistance des charges qui leur sont refacturées, mais également à une grande difficulté à accéder aux informations et justificatifs dont dispose le bailleur.

L'article 5 du projet de loi comporte des avancées importantes, en ce qu'il impose un inventaire contractuel des charges et un état récapitulatif annuel. Le présent amendement vise à assurer une pleine efficacité à ces mesures en précisant 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.

Il est précisé que le paiement ne pourra intervenir que sur justificatifs, qui doivent être transmis au locataire. Il n'est pas admissible, du point de vue de la transparence, que le locataire soit confronté à des obstacles pratiques pour prendre connaissance des justificatifs des dépenses qu'il doit payer. A cet égard, il est prévu que, 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. Cette mesure est aujourd'hui techniquement possible ; sa généralisation est d'ailleurs prévue en matière de copropriété d'habitation par la loi ALUR.