

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 février 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 47

présenté par
M. Fasquelle et M. Cinieri

ARTICLE 5

I. – Après la première occurrence du mot :

« de »,

rédiger ainsi la fin de l’alinéa 8 :

« bail précise, par catégorie de charges et de taxes, les bases de calcul de celles récupérables sur le locataire, en mentionnant les tantièmes généraux et les tantièmes particuliers, à défaut de quoi elles ne peuvent lui être réclamées. Concernant les impôts pouvant être imputés au locataire, leur répartition correspond strictement à la surface louée par chaque locataire, sans pondération. ».

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

« Toute clause autorisant le bailleur à modifier les bases de calcul ou les tantièmes, sans l’accord du locataire, est réputée non écrite.

« Lorsque l’ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués subit des modifications excédant 5 % des surfaces générales, le bailleur et le preneur procèdent à une révision des tantièmes. À défaut d’avoir trouvé un accord sur les nouveaux tantièmes dans un délai de trois mois suivant la modification, un expert peut être désigné à la requête de la partie la plus diligente pour déterminer les nouveaux tantièmes. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à préciser la rédaction de l’article 5, issue des discussions en commission des affaires économiques, relative à la répartition des charges et impôts entre locataires dans un ensemble immobilier. Plutôt que de mentionner « la répartition des charges par catégories

de surface », il est préférable de se référer à la notion précise et usuelle de tantième, telle qu'elle existe déjà en matière d'immobilier d'habitation. S'agissant des charges, ces tantièmes peuvent être pondérés contractuellement selon la taille des surfaces louées. Toutefois, s'agissant des impôts, leur répartition doit correspondre strictement aux surfaces occupées, sans pondération. Les impôts sont calculés en fonction de la surface occupée et doivent être imputés à l'euro près, sans pondération.

Afin d'assurer la pleine opposabilité au bailleur de ces obligations, il est précisé que toute clause autorisant le bailleur à modifier les bases de calcul ou les tantièmes sans accord du locataire est réputé non écrite.

Enfin, il est précisé qu'une révision des tantièmes est obligatoire lorsque la surface générale de l'ensemble immobilier est modifiée de plus de 5 %. On constate souvent, en effet, que lorsqu'un ensemble immobilier est agrandi et accueille de nouveaux locataires, la répartition des charges entre locataires n'est pas pour autant recalculée.