

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1338)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE7

présenté par

M. Tetart, M. Abad, M. Aubert, M. Decool, Mme Duby-Muller, Mme Grosskost, M. Herth, M. Hetzel, Mme Louwagie, M. Poisson, M. Reiss, M. Sermier, M. Tardy, M. Terrot, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Pons, M. Cinieri, M. Guy Geoffroy, M. Sturni, M. Le Mèner, M. Siré, M. Fasquelle et Mme Ameline

ARTICLE 5

Après l'alinéa 5, insérer l'alinéa suivant :

« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges, par catégories de surface, entre les différents locataires occupant cet ensemble. Concernant les impôts pouvant être imputés au locataire, leur montant correspond strictement au local occupé par chaque locataire. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans un immeuble unique comportant plusieurs locataires, tel qu'un centre commercial ou une galerie marchande, la quote-part des charges entre les locataires résulte de la négociation contractuelle, certains locataires faisant valoir leur attractivité afin d'obtenir un niveau de charges inférieur à ce qui résulterait d'une répartition proportionnelle à la surface occupée. Chaque locataire individuel ne dispose toutefois d'aucun élément d'information concernant la répartition effective des dépenses entre les locataires d'un même ensemble immobilier. Ce manque de transparence est particulièrement préjudiciable notamment lorsque l'immeuble accueille de nouveaux locataires, à la suite par exemple d'un agrandissement. Les clés de répartition ne sont pas systématiquement revues, les locataires ne disposant pas du niveau d'information nécessaire pour faire valoir leur droit.

L'amendement apporte également une précision concernant la refacturation de certains impôts liés au local occupé (taxe foncière, TEOM). S'il est envisageable que le montant des charges ne soit pas strictement proportionnel à la surface occupée et résulte d'une négociation commerciale, ceci n'est pas acceptable concernant les impôts. Le montant de ces impôts est lié à la surface occupée par le locataire, puisqu'ils sont assis sur la valeur locative du local. Le locataire ne saurait payer un montant qui ne respecte pas un strict principe de proportionnalité, car cela reviendrait à payer une partie des impôts d'autres locataires occupant l'immeuble.