

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 1956

présenté par

M. Potterie, Mme Bessot Ballot, Mme Brulebois, Mme Degois, Mme Pompili, Mme Hérin, M. Delpon, Mme Blanc, Mme Crouzet, M. Leclabart, Mme Melchior, Mme Rossi, Mme Bureau-Bonnard, M. Ardouin, M. Zulesi, Mme Charvier, Mme De Temmerman, Mme Gayte, M. Bois, Mme Vanceunebrock, Mme Lazaaz et M. Henriët

ARTICLE 55

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IV. – Les dépenses liées à l'obligation de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'elles relèvent des 1° et 2° du premier alinéa de l'article R. 145-35 du code de commerce, ne peuvent être considérées comme se rapportant à des travaux d'embellissement au sens du dernier alinéa du même article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour but de clarifier ce qui relève des dépenses d'embellissement et des dépenses liées à la rénovation énergétique dans le cadre des baux commerciaux.

Cette clarification permettra d'atteindre, dans le calendrier fixé, les objectifs de réduction de consommation énergétique dans les bâtiments tertiaires.

La rénovation énergétique va impliquer notamment des gros travaux sur la structure de l'immeuble (travaux et grosses réparation dits de l'article 606 du code civil). Depuis la loi ACTPE de 2014, les dépenses liées à ces travaux sont « par nature » à la charge du bailleur et ne peuvent pas donner lieu à une refacturation même partielle au preneur (article L. 145-40-2 du code de commerce, article R.145-35 du code de commerce). Ces dispositions sont d'ordre public et ne peuvent donc pas être écartées par contrat.

L'article R.145-35 précité indique toutefois que, par exception, les dépenses liées à ces grosses réparations peuvent être refacturées lorsqu'elles se rapportent à des travaux d'embellissement. Seul le montant qui excède le coût du remplacement à l'identique peut être refacturé.

Cette disposition est critiquée par la doctrine et les praticiens, car très difficilement applicable et source de contentieux.

Il importe que cette exception ne soit pas l'occasion pour les bailleurs de faire supporter aux commerçants une partie importante de la rénovation énergétique du parc. Or, dans les faits, surtout dans les centres commerciaux, les travaux de rénovation énergétique seront généralement couplés avec des dépenses d'embellissement. Il sera impossible de les différencier.

C'est la raison pour laquelle cet amendement propose d'exclure expressément cette exception des dépenses liées à la rénovation énergétique. Les montants en jeu sont tels que, compte tenu des délais brefs imposés par la loi, les hausses de charges mettront en difficulté beaucoup de commerçants, alors que le secteur connaît une crise importante. Les contentieux, déjà fréquents, vont se multiplier. In fine, le processus de rénovation sera très ralenti dans de nombreux centres et le calendrier de réduction des consommations ne sera jamais respecté.