

Charges récupérables et application de la loi Pinel

dimanche 18 septembre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Les nouvelles dispositions intégrées aux articles R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce, n'ont vocation à s'appliquer qu'aux seuls contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit à partir du 5 novembre 2014.

En application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite Loi Pinel) et de son décret d'application n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif aux baux commerciaux, les dépenses relatives aux grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux loués de l'immeuble, ne peuvent plus être répercutés sur les locataires.

Cependant, les dispositions de l'article 6 du décret, intégrées aux articles R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce, n'ont vocation à s'appliquer qu'aux seuls contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit à partir du 5 novembre 2014.

En l'espèce, il convenait de déterminer si les nuisances sonores alléguées incombait à l'un des bailleurs ou à la société locataire et si après réalisation de certains agencements devenus par voie d'accession la propriété de ce bailleur, le preneur cessait d'être tenu pour responsable du fonctionnement bruyant du compresseur et de la pompe à chaleur, le preneur invoquant le bénéfice des dispositions de la loi dite Pinel et de son décret d'application, alors même, selon l'arrêt, que le bail n'imposait au bailleur que les grosses réparations sur les éléments de structure de l'immeuble et que l'exécution des autres réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués incombait au preneur.

Cette décision rappelle que les nouvelles dispositions afférentes aux dépenses qui ne peuvent plus être répercutées sur les locataires n'ont vocation à s'appliquer qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.

En effet, dans la mesure où ceci implique la prise en considération de la date de conclusion d'un nouveau bail ou, en cas de renouvellement, la date d'effet de celui-ci, les nouveaux textes ne peuvent être valablement invoqués pendant la durée des baux commerciaux en cours à la date du 5 novembre 2014.

Cour d'appel de Nîmes, 24 septembre 2015 n° 13/00940