

La répartition des charges locatives en bail commercial

Description

Les charges locatives d'un [bail commercial](#) sont **réparties entre bailleur et preneur** au moment de la conclusion du [contrat de location](#).

Bien que les parties puissent décider d'une **répartition conventionnelle des dépenses**, certaines charges incombent obligatoirement au bailleur. Le régime du bail 3 6 9 institue en effet une [obligation de travaux pour le bailleur d'un bail commercial](#) lorsqu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'[article 606 du Code civil](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Quelles formalités pour la répartition des charges d'un bail commercial ?

La [loi Pinel du 18 juin 2014](#) a renforcé la protection du preneur dans le régime du bail commercial. Elle crée à ce titre de **nouvelles obligations à la charge du bailleur**, notamment quant au formalisme du contrat.

Zoom : il est important de **rédiger le contrat de bail** avec soin pour s'assurer de respecter toutes les obligations légales relatives à la répartition des charges locatives. En utilisant le [modèle de bail commercial à remplir en ligne avec LegalPlace](#), vous aurez l'assurance d'obtenir un contrat de bail conforme aux obligations légales et adapté à votre situation. Pour cela, il vous suffit simplement de remplir un formulaire en ligne, puis de télécharger le document au format PDF !

L'inventaire des catégories de charges

Dès la signature du contrat, le bailleur doit dresser un **inventaire des catégories de charges locatives** du bail commercial.

Attention : l'inventaire doit être précis et limitatif. Bien que la loi ne définisse pas la notion de catégorie de charges locatives, la jurisprudence établit pour le moment que

la liste doit en être exhaustive.

En l'absence de dispositions légales spécifiques relatives à la forme de l'inventaire, le bailleur peut reprendre les catégories de [charges locatives des baux d'habitation](#) :

- Ascenseurs et monte-charge
- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes
- Installations individuelles
- Parties communes intérieures au bâtiment
- Espaces extérieurs au bâtiment (aires de stationnement...)
- Hygiène
- Equipements divers du bâtiment
- Impositions et redevances

Le bailleur doit établir une liste de charges locatives pour le bail commercial dans chacune de ces catégories.

L'information du preneur

Dès la conclusion du bail commercial, le bailleur doit informer le preneur des travaux prévus sur le bien à compter de son entrée dans les lieux au moyen :

- D'un **état prévisionnel des travaux** prévus pour la première [période triennale du bail commercial](#)
- D'un **budget prévisionnel** incluant les nouvelles charges locatives, les impôts, les taxes et les redevances pour la période triennale à venir
- D'un **état récapitulatif des travaux** réalisés au cours des 3 années précédentes

L'état prévisionnel des travaux concerne tant les réparations d'entretien incombant normalement au preneur ainsi que les grosses réparations, bien que toutes ne puissent pas être déclarées. Il doit être transmis au preneur dans un **délai de 2 mois** à compter de la date d'anniversaire de chaque période triennale.

Bon à savoir : le bailleur est tenu de fournir au preneur, sur sa demande, tout document permettant de justifier les dépenses de travaux.

Quelles sont les charges locatives d'un bail commercial ?

Le bailleur peut imputer au preneur du bail commercial un certain nombre de charges locatives dès lors qu'elles n'incombent pas au bailleur en application d'une **disposition d'ordre public**, notamment :

- Eau, gaz et électricité
- Frais d'entretien et de réparations courantes
- Charges d'équipement de la copropriété (ascenseur, entretien des parties communes)
- Charges de travaux d'embellissement dont le coût est plus important que les frais de remplacement de l'élément concerné

Plusieurs taxes peuvent également être imputables au preneur :

- [Taxe foncière](#)
- Impôts afférents à l'usage du local
- Redevances relatives à un service dont bénéficie le preneur

Attention : il est indispensable d'établir la liste précise des charges incombant au preneur en cas de répartition conventionnelle des dépenses pouvant lui être imputées.

Quelles sont les charges du bail commercial incombant au bailleur ?

La [loi Pinel modifie le statut des baux commerciaux](#) et limite la liberté contractuelle des parties dans la répartition des charges locatives. Depuis 2014, certaines dépenses doivent en effet demeurer à la charge du bailleur **en raison de leur nature**. La protection dont bénéficie le preneur sous le régime du bail commercial s'en trouve donc accrue.

Les dépenses suivantes doivent ainsi obligatoirement rester à la charge du bailleur, **toute clause contraire étant réputée non écrite** :

- Charges afférentes à des grosses réparations telles que visées par l'[article 606 du Code civil](#)
- Dépenses de travaux nécessaires en raison de la vétusté du bien et charges de mise en conformité du local commercial lorsqu'il s'agit de grosses réparations
- Impôts, taxes et redevances incombant normalement au bailleur, comme la Contribution économique territoriale (CET) qui englobe la [Cotisation foncière des entreprises \(CFE\)](#)

- Honoraires du bailleur liés à la gestion du loyer ou du local commercial
- Charges locatives et impôts ou redevances imputables à d'autres locataires

FAQ

Comment se répartissent les charges et travaux dans un bail commercial ?

Les charges d'un bail commercial sont réparties entre bailleur et preneur en fonction de leur nature. Ainsi, les dépenses afférentes à des grosses réparations incombent obligatoirement au bailleur, tandis que les dépenses d'entretien et liées à l'occupation courante du local sont imputables au preneur.

Qui doit payer la taxe foncière dans un bail commercial ?

La taxe foncière peut être imputable au preneur. Il est toutefois indispensable de le mentionner expressément dans le contenu du bail commercial.

Quelles sont les charges récupérables dans un bail commercial ?

Le bailleur peut répercuter le coût de certaines charges sur le preneur dès lors qu'elles sont mentionnées expressément dans le bail. A titre d'exemple, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères compte parmi les charges récupérables. Il ne peut toutefois s'agir des charges, impôts et redevances imputables à d'autres preneurs, ou des dépenses de travaux sur des locaux vacants ou occupés par d'autres locataires.