

Les charges locatives dans le bail professionnel

Description

La répartition des charges locatives dans un [bail professionnel](#) est décidée conventionnellement par les parties. Au contraire du régime du bail commercial modifié par la [loi Pinel du 18 juin 2014](#) qui interdit au bailleur d'imputer au preneur certaines dépenses de travaux, le bail professionnel laisse une grande place à la liberté contractuelle des parties.

Il incombe donc au bailleur et au preneur du local professionnel de s'accorder sur la répartition des dépenses en insérant une clause spécifique dans le [contrat de location](#).

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 professionnel](#)

Quelle répartition des charges locatives en bail professionnel en l'absence de clause spécifique ?

Le régime du bail professionnel est gouverné par l'[article 57A de la loi du 23 décembre 1986](#). Cette disposition légale crée un cadre juridique pour les locations de locaux à usage professionnel exploités dans le cadre d'une **activité à caractère civil ou libéral**.

Ces activités ne visent pas l'exploitation d'un fonds de commerce, et sont à ce titre exclues du champ d'application du statut des baux commerciaux. En effet, ce régime a pour vocation de conférer un droit à la [propriété commerciale](#) aux commerçants et artisans, le [droit au bail](#) constituant la plupart du temps un élément essentiel du fonds.

Le preneur du bail professionnel bénéficie donc d'une protection moindre, et ne peut notamment pas prétendre au [renouvellement du bail professionnel](#) dans les mêmes conditions que le [renouvellement du bail commercial](#).

Bon à savoir : les parties peuvent décider conjointement d'appliquer le statut des baux commerciaux, même lorsque l'activité exercée n'est ni commerciale, artisanale ou industrielle.

A ce titre, ce régime accorde une grande importance à la liberté contractuelle des parties, qui peuvent en principe **librement convenir de la répartition des charges locatives** du bail professionnel. En l'absence de disposition légale spécifique, il convient d'appliquer le droit commun du louage des choses visé aux [articles 1713 et suivants du Code civil](#).

Zoom : la rédaction du bail professionnel est fondamentale pour la répartition des charges locatives entre bailleur et preneur. En remplissant le [modèle de bail professionnel en ligne avec LegalPlace](#), vous aurez l'assurance d'obtenir un contrat de bail tenant compte de toutes vos attentes. Il vous suffit simplement de compléter un formulaire, puis de télécharger votre document en un clic !

Les réparations locatives à la charge du preneur

L'[article 1754 du Code civil](#) établit une **liste non exhaustive** des charges locatives incombant au preneur, qui ne peut être tenu que des **réparations locatives** ou de **menu entretien du local** :

- Atres, contre-coeurs, chambranles et tablettes de cheminées
- Recrépiment du bas des murs du local
- Remplacement de pavés et de carreaux cassés
- Portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures
- Remplacement ou réparation des vitres

Attention : le preneur ne peut être tenu de prendre en charge les dépenses lorsqu'elles résultent de la vétusté ou de la force majeure.

Lorsque le preneur souhaite effectuer des travaux ou des réparations dans le local, il demeure indispensable de **recueillir l'accord du bailleur**. A défaut d'autorisation expresse, le preneur doit supporter seul les charges du bail professionnel et ne peut prétendre à un partage des frais avec le bailleur.

Bon à savoir : si les travaux réalisés permettent au bailleur d'augmenter la plus-value sur le local, il peut être tenu de rembourser au preneur les dépenses de réparation et d'amélioration.

Les réparations à la charge du bailleur

En vertu de l'[article 1720 du Code civil](#), il incombe au bailleur de prendre en charge toutes les **réparations autres que locatives** qui se révèlent nécessaires en cours d'exécution du bail.

Il doit notamment supporter les frais des **grosses réparations** visées à l'[article 606 du Code civil](#) :

- Réparation des gros murs et des voûtes
- Rétablissement des poutres et des couvertures entières
- Rétablissement des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier

Bon à savoir : contrairement au statut du bail commercial, qui fait de l'[article 606](#) du Code civil une disposition d'ordre public à laquelle le bailleur ne peut déroger, les parties peuvent librement décider d'une autre répartition des charges.

Quelle répartition des charges locatives en bail professionnel en présence d'une clause spécifique ?

Les dispositions légales relatives à la répartition des charges locatives en bail professionnel n'ayant qu'une **portée supplétive**, les parties peuvent librement y déroger en insérant une **clause de répartition des charges** dans le contrat de bail.

Le bailleur et le preneur peuvent donc décider conjointement d'une **liste** établissant les charges locatives incombant au locataire, et celles demeurant la charge du bailleur.

La clause de répartition des charges doit être rédigée avec soin et précision, et doit comporter :

- Un inventaire limitatif des catégories de dépenses locatives
- Le mode de répartition des dépenses entre bailleur et preneur
- Le cas échéant, la répartition des charges locatives entre les différents locataires d'un ensemble immobilier en fonction de la surface occupée par chacun

Quelle obligation d'information à la charge du bailleur ?

Le bailleur est tenu d'informer le preneur de **tout changement affectant le montant ou la répartition** des charges locatives en cours de bail professionnel, au moyen :

- D'un état récapitulatif des dépenses réalisées en cours d'année à chaque anniversaire du bail
- D'un état prévisionnel des travaux à venir et du coût associé
- De tout document justifiant les frais engagés à la demande du preneur

Attention : en cas de litige sur la répartition des charges locatives en bail professionnel, le juge interprète strictement la clause de répartition figurant dans le contrat.

FAQ

Quels sont les remboursement qu'un bailleur peut obtenir d'un locataire professionnel ?

Le bailleur ne peut prétendre au remboursement des frais d'électricité déboursés pour le preneur. Il convient également de préciser dans la clause de répartition des charges les dépenses effectuées par le bailleur que le preneur est tenu de rembourser.

Qui paie les frais de rédaction du bail professionnel ?

Les frais d'établissement du contrat de location sont supportés par les deux parties.

Qui paie la Contribution économique territoriale (CET) ?

Le paiement de la CET incombe au bailleur, au même titre que la taxe foncière.