

LETTRE D'INFORMATION PVB

GROS PLAN SUR : DECRETS D'APPLICATION DE LA LOI PINEL

La loi PINEL a modifié les règles relatives aux baux commerciaux. Nous restions dans l'attente de décret d'application pour connaître l'ensemble de ces nouvelles règles. Le Décret d'application du 3 novembre 2014 apporte des précisions sur deux points particulièrement importants.

1 - La forme du **congé**. Le Décret ouvre aux parties la possibilité de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) tout en conservant la faculté de donner congé par exploit d'huissier. Le décret du 3 novembre 2014 complète les dispositions du code de commerce relatives au renouvellement du bail commercial et précise que lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre (C. com., art. R. 145-1-1). Cette disposition est applicable aux contrats en cours au 5 novembre 2014. En revanche, la demande de renouvellement du preneur et la réponse du bailleur à cette demande continuent, elles, d'être soumises au formalisme de l'acte extrajudiciaire.

2 - Par ailleurs, l'article R. 145-35 du code de commerce fixe **la liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances**, relatifs aux parties privatives et communes, **qui ne peuvent être mis à la charge du locataire** à savoir :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier (typiquement, un centre commercial), les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;

Le décret prévoit la possibilité de pondérer conventionnellement, la répartition entre les locataires :

- des charges, des impôts, des taxes et redevances ;
- du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier.

Les pondérations doivent être portées à la connaissance des locataires.

Le bail commercial devra dorénavant comporter un inventaire des charges, impôts, taxes, qui indiquera la prise en charge respective par le bailleur et le preneur.

Chaque année le bailleur devra fournir au Preneur (au plus tard le 30 septembre) un état récapitulatif comprenant la liquidation et la régularisation des comptes de charges. Le bailleur devra également justifier auprès du preneur le montant des charges.

Enfin, lors de **la conclusion du contrat de location, puis tous les 3 ans**, le bailleur communique à chaque locataire un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

En conclusion il apparaît que ces dispositions visant à protéger le preneur ont pour effet de complexifier la rédaction d'un bail commercial.

ACTUALITES :

FISCALITE

CAA. Nancy
25 juillet 2014,
n°13NC00833

LES REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS DE SOCIETE NE SONT PAS SOUMISES A LA TAXE SUR LES SALAIRES

Cet arrêt est venu préciser les rémunérations devant entrer dans l'assiette de calcul de la taxe sur les salaires des sociétés qui y sont soumises. La difficulté tient au fait que la rémunération des dirigeants de société relève de régimes différents au plan juridique, fiscal et social. Pour la Cour Administrative d'Appel de Nancy, c'est la notion de salarié au sens du droit du travail (lien de subordination) qui doit être retenu en matière de taxe sur les salaires. **Ainsi la rémunération des mandataires sociaux, qui n'ont pas la qualité de salarié, est exclue de l'assiette de cette taxe.**

COMMERCIAL

Cass. com.
23 septembre 2014
n° 13-21.285

AGENT COMMERCIAL : VALIDITE DES CLAUSES DE NON-CONCURRENCE

L'article L 134-14 du Code de commerce règlemente la clause de non-concurrence en matière de contrat d'agence commerciale. « *Cette clause doit être établie par écrit et concerner le secteur géographique et, le cas échéant, le groupe de personnes confiés à l'agent commercial ainsi que le type de biens ou de services pour lesquels il exerce la représentation aux termes du contrat* ».

La Cour de cassation rajoute une condition à la validité de la clause de non-concurrence, à savoir que cette dernière doit être proportionnée. En d'autres termes, la clause de non-concurrence doit être justifiée par les intérêts à protéger. La Cour de cassation sanctionne ainsi les clauses qui empêchent l'agent commercial d'exercer d'une manière générale toute activité.

L'INDEMNITE COMPENSATRICE EST UN DROIT D'ORDRE PUBLIC

Cass. com.
21 oct. 2014,
n° 13-18.370

La Cour de cassation rappelle que l'indemnité compensatrice due à l'agent commercial en fin de contrat est d'ordre public.

Par conséquent, l'agent commercial ne peut contractuellement renoncer au paiement de son indemnité compensatrice.

A SUIVRE :

Décret n°2014-1321
Décret n°2014-1323
Décret n°2014-1326
Décret n°2014-1327

ACCESSIBILITE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP) :

Quatre décrets sont parus début novembre afin de parachever le dispositif de la mise en accessibilité des locaux recevant du public. En substance il faut distinguer deux cas. Pour les locaux aux normes ERP au 31 décembre 2014 il faut transmettre en préfecture une **attestation d'accessibilité avant le 1^{er} mars 2015**. Pour les locaux qui ne sont pas aux normes ERP au 31 décembre 2014 il faut mettre en place un Agenda d'Accessibilité Programmée (ADAP) qui permettra de bénéficier d'un délai pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité (période de 3 ans qui peut être prolongée dans certaines hypothèses). L'ADAP contient notamment un calendrier détaillé de la mise en accessibilité des locaux. La validation de ce dossier permettra d'entériner l'échéancier proposé et des points de contrôle réguliers auront lieu ainsi qu'une validation de conformité à son terme. L'exploitant ou le propriétaire devra adresser à l'autorité compétente un point de situation sur la mise en œuvre de l'agenda à l'issue de la première période, un bilan des travaux et autres actions réalisés à la moitié de la durée de l'agenda et une attestation d'achèvement à l'issue de l'agenda. La date butoir de dépôt de l'ADAP est le **27 septembre 2015**. Le non-respect de l'ADAP expose à des sanctions pécuniaires.