

L'INVENTAIRE DE L'ARTICLE L. 145-40-2 DU CODE DE COMMERCE, SOURCE INTARISSABLE DE CONTENTIEUX

par Jean-Marc Noyer
Avocat au barreau de Paris

La loi Pinel a réglementé la répartition des charges locatives, imposant un inventaire précis des charges, impôts, taxes et redevances, et interdisant de les imputer au locataire pour certaines dépenses (les grosses réparations entre autres). Ce document visé par l'article L. 145-40-2 du code de commerce suscite toutefois de nombreuses interrogations quant à sa forme, son contenu ou encore sur les sanctions applicables. À ce jour, certaines questions demeurent entières, et ce au détriment de la sécurité juridique.

Les charges locatives alimentent régulièrement le contentieux en matière de bail commercial, qu'il s'agisse des baux antérieurs ou postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi Pinel.

Il est constant que :

- à défaut de justificatifs, le preneur peut réclamer le remboursement de toutes les provisions pour charge versées (Civ. 3^e, 17 sept. 2020, n° 19-14.168, D. 2020. 1836 ; *ibid.* 2021. 1397, obs. M.-P. Dumont ; Rev. prat. rec. 2021. 25, chron. E. Morgantini et P. Rubellin) ;
 - l'absence de régularisation des charges rend sans cause les appels trimestriels de provisions à valoir sur le paiement des charges, dont le locataire peut dès lors obtenir le remboursement (Civ. 3^e, 5 nov. 2014, n° 13-24.451, D. 2014. 2294 ; RTD com. 2014. 779, obs. J. Monégier ; Paris, pôle 5, ch. 3, 20 nov. 2019, n° 18/01647).
- Depuis l'entrée en vigueur de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, qui a fêté ses 10 ans en 2024, un bail commercial doit obligatoirement « comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances ».
- Se sont posées néanmoins de nombreuses questions concernant :
- la forme de l'inventaire : faut-il l'insérer dans le corps du bail ? Le joindre en annexe ? Peut-il s'agir de plusieurs clauses contractuelles ?
 - le contenu de l'inventaire : celui-ci, s'il est insuffisamment clair, peut-il être complété avec les clauses contractuelles ?
 - la sanction en cas de défaut d'inventaire : faut-il considérer que toutes les clauses répercutant des charges au preneur sont inégalement réputées non écrites ? Existe-t-il une appréciation du tribunal s'agissant des charges réellement dues ou non ?
 - la prescription applicable : imprescriptibilité, prescription biennale ou quinquennale ?

■ La forme et le contenu de l'inventaire

La forme

L'article L. 145-40-2 du code de commerce dispose que « tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges ».

Le terme « comporter » est défini comme suit par le dictionnaire Larousse : « Contenir quelque chose, le comprendre, le renfermer par nature ou comme partie. »

Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, de nombreux baux contiennent en annexe ledit inventaire.

Se pose néanmoins la question de savoir si cette pratique désormais courante est valable.

Selon une interprétation strictement littérale, ne pourrait-on pas considérer que le terme « comporter » implique que le bail « renferme » l'inventaire dans son corps et non en annexe ?

Le législateur ne manque d'ailleurs pas de préciser lorsque le document doit être annexé, à l'instar des articles suivants :

- article L. 125-9 du code de l'environnement : « les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale » ;
- article L. 126-29 du code de la construction et de l'habitation : « en cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 126-26 est joint au contrat de location lors de sa conclusion, à l'exception des contrats de bail rural et des contrats de location saisonnière » ;
- article L. 145-40-1 du code de commerce : « lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties ». Début 2024, la cour d'appel de Versailles (Versailles, ch. civ. 1-6, 7 mars 2024, n° 22/05759, Administrer 5/2024. 25, note J.-D. Barbier ; JCP E 2024. 1191, n° 19, obs. F. Kendérian) a jugé que la seule stipulation prévoyant le remboursement de certaines charges par le locataire en l'absence d'inventaire « annexé » à ce bail contournait l'exigence d'inventaire telle que prévue par ledit article issu de la loi Pinel : « Il convient de relever que les parties s'accordent quant à l'absence d'inventaire annexé au bail, qui

est dès lors privé d'un inventaire régulier comme exigé par l'article susvisé, mais contient néanmoins une clause en son article 17 prévoyant le remboursement de certaines charges par la locataire. Or, cette stipulation contourne l'exigence d'inventaire des charges édictée par l'article L. 145-40-2 du code de commerce, d'ordre public précédemment énoncé, et a donc pour effet d'y faire échec au sens de l'article L. 145-15 du même code. Cette clause sera par conséquent réputée non écrite.

Certains commentateurs de cet arrêt considéraient que la cour d'appel de Versailles imposait d'annexer l'inventaire.

Nous ne partageons pas cette analyse dans la mesure où les parties reconnaissent l'absence d'inventaire.

Deux décisions ultérieures ont ensuite été rendues à ce sujet par la 18^e chambre du tribunal judiciaire de Paris et la cour d'appel de Rennes.

La 18^e chambre du tribunal judiciaire de Paris a notamment considéré qu'il résultait de la combinaison des dispositions légales « que rien n'interdit que l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances soit établi sous forme de clauses contractuelles » (TJ Paris, 24 oct. 2024, n° 21/03448), sans toutefois en préciser la forme.

La cour d'appel de Rennes (Rennes, 27 nov. 2024, n° 22/00385), dans une décision plus motivée, affirme quant à elle que « la loi Pinel n'impose pas que l'inventaire des catégories de charges de l'article L. 145-40-2, alinéa 1^{er}, du code de commerce soit établi sous forme d'une annexe. Cet inventaire doit figurer au bail. [...] En l'espèce, le bail intègre les annexes, et rien n'empêche les parties de lister des catégories de charges dans un inventaire figurant en annexe et de lister également d'autres charges récupérables dans une clause du bail ».

Se pose néanmoins la question de la forme de ces « clauses contractuelles ».

L'enjeu est de taille : doit-on considérer que les baux renouvelés n'ayant pas fait l'objet d'un nouveau contrat à jour des dispositions légales sont nécessairement dépourvus d'inventaire ?

Au contraire, est-il possible d'estimer que des clauses contractuelles rédigées dans un bail antérieur à la loi Pinel seraient susceptibles d'être assimilées à l'inventaire de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ?

La 18^e chambre de Paris (TJ Paris, 18^e ch., 2^e sect., 14 nov. 2024, n° 20/10175) a jugé que les clauses contractuelles d'un bail signé en 2005 et renouvelé en 2015 étaient insuffisantes à défaut d'inventaire ce qui justifiait la condamnation du bailleur : « Or, s'agissant de la période postérieure au 1^{er} octobre 2015, il s'avère que la société Immobilière Alliance a facturé à la société Direct Business Gate Europe des provisions sur charges mensuelles et qu'elle ne justifie pas d'un contrat de location comportant un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail ainsi que leur répartition entre le bailleur et le locataire. Elle ne justifie pas davantage avoir adressé à la société Direct Business Gate Europe l'état récapitulatif annuel prévu ni les justificatifs des montants des charges, impôts, taxes et redevances qui lui auraient été imputés ».

S'il ne s'agit pas d'une décision suffisamment explicite pour en tirer des conclusions, les juges du fond n'ont pas ici analysé les clauses de la convention locative aux fins de vérifier si elles étaient suffisamment précises pour répondre aux exigences légales imposées depuis la loi Pinel.

À la lumière des différentes décisions, nous supposons donc qu'un bail ante-Pinel sera toujours considéré comme étant dépourvu d'inventaire quand bien même certaines clauses seraient suffisamment explicites quant à la répartition des catégories des charges entre bailleur et locataire.

En résumé, s'agissant de la forme :

- l'inventaire peut tant être visé dans le corps du bail que figurer en annexe ;
- l'inventaire peut être matérialisé sous forme de plusieurs clauses contractuelles ; aucune indication n'a toutefois été fournie par les juridictions. On se pose donc la question de savoir s'il est nécessaire de faire la mention de l'article L. 145-40-1 du code de commerce dans chaque clause.

Le contenu

L'inventaire doit être précis, mais revêt également un caractère « limitatif ».

Un inventaire « précis » portant sur les « catégories » de charges dues par le preneur et le bailleur. En 2022, la cour d'appel de Bordeaux (Bordeaux, 2 mars 2022, n° 18/04413, AJDI 2022. 362 ; Rev. prat. rec. 2023. 23, chron. E. Morgantini et S. Gonon) a réputé non écrites plusieurs clauses d'un bail commercial, post-Pinel, au motif que le bail ne comportait pas d'inventaire au sens de l'article L. 145-40-2 du code de commerce : « Dès lors, le juge de première instance a pu juger à bon droit que l'énumération des catégories de charges à la seule charge du preneur, sans aucune clé de répartition entre les différents locataires de l'immeuble, et sans clé explicite de la quote-part du preneur, ne constitue pas un inventaire précis et limitatif au sens de l'article susvisé susceptible de permettre au preneur d'avoir

une visibilité dès la date de conclusion du bail sur les charges qu'il devra assumer ».

Cet arrêt est intéressant à plusieurs titres en ce qu'il rappelle que :

- seules les catégories des charges (et non les charges elles-mêmes) doivent être mentionnées dans l'inventaire ;
 - il convient de différencier les catégories dues par le preneur de celles du bailleur
 - il est impératif de mentionner les modalités de calcul de celles-ci.
- Liste des catégories de charges et non des charges.* La cour d'appel de Bordeaux rappelle que « l'inventaire doit ainsi, d'une part, être "précis et limitatif", même s'il ne s'applique qu'aux "catégories" de charges, et non aux charges elles-mêmes ».

Un arrêt rendu par la cour d'appel de Versailles (Versailles, 20 juin 2024, n° 23/06378, AJDI 2025. 213 illustre parfaitement cette problématique en ce qu'elle a considéré que : « le bailleur communique en annexe un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur [annexe 3].

L'annexe 3 au bail est constituée d'un " tableau de répartition des charges " en trois colonnes intitulées " nature des charges ", " à la charge du preneur " et " à la charge du bailleur ", et met les " charges de ville ou de police " à la charge du preneur.

Après avoir relevé, à raison, que l'exigence d'une clause expresse mettant à la charge du preneur la taxe foncière n'impliquait pas que le terme « taxe foncière » soit mentionné, mais qu'il suffisait que, sans ambiguïté, les termes du bail conduisent à mettre cette taxe à la charge du preneur, le tribunal a considéré que l'emploi

L'inventaire peut être visé
dans le corps du bail ou
figurer en annexe

des termes « taxes municipales » et « charges de ville » visait incontestablement la taxe foncière, ce dont il a déduit que la volonté des parties avait bien été de mettre à la charge du preneur la taxe foncière ».

La catégorie « taxes municipales et charges de ville » était ainsi visée au sein de l'inventaire sans toutefois mentionner la taxe foncière. Le bail comportait toutefois une clause explicite mentionnant que la taxe foncière était répercutée sur le preneur.

Ainsi, dès lors que la catégorie était visée dans l'inventaire et que le bail listait toutes les charges récupérables appartenant à cette catégorie, ces dernières étaient dues.

La nuance est ici importante : l'inventaire ne porte pas sur toutes les charges potentiellement dues par le preneur et le bailleur mais seulement sur les catégories de charges.

L'obligation de distinguer les catégories de charges dues par le preneur et le bailleur. La cour d'appel de Bordeaux reprochait, entre autres, à l'inventaire du bail litigieux de ne mentionner que les catégories de charges dues par le preneur : « L'inventaire ne peut donc pas se réduire aux catégories de charges incombant au preneur. »

Ainsi, l'on comprend que doivent impérativement être mentionnées également les catégories dues par le bailleur.

Si cette décision est conforme au texte, lequel mentionne bel et bien une répartition entre le bailleur et le locataire, la sanction paraît sévère.

À défaut d'imputation expresse d'une catégorie sur le preneur, le bailleur en conserve nécessairement la charge.

Dès lors, un inventaire clair et précis se contentant de mentionner les catégories de charges dues par le preneur ne semble pas être un obstacle pour ce dernier afin d'apprécier les dépenses qui pourront lui être répercutées.

Modalités de calcul des catégories des charges. Sans surprise, la cour d'appel de Bordeaux rappelle, conformément au texte, qu'il est impératif de préciser les modalités de calcul des catégories de charges – soit la clé de répartition entre les différents locataires le cas échéant ou une clé explicite de la quote-part du preneur.

Dans le cas d'espèce, le bailleur reconnaissait lui-même que tel n'était pas le cas.

Il est intéressant de noter que la société locataire ne contestait pas être redevable en sus du loyer et du dépôt de garantie de la taxe foncière, de la taxe d'ordures ménagères et de l'assurance de l'immeuble souscrite par le bailleur, raison pour laquelle ces clauses n'ont pas été réputées non écrites : « Dans la mesure cependant où la société Institut d'ostéopathie de Bordeaux n'avait pas en première instance contesté la clé de répartition proposée par le bailleur pour le calcul de sa quote-part au titre de la taxe foncière, de la taxe d'ordure ménagère et de l'assurance, il convient de confirmer la décision du premier juge considérant que ces charges étaient dues et d'actualiser cette somme ».

À toutes fins utiles, il est précisé que la cour d'appel de Paris avait également eu l'occasion de rappeler que la convention locative doit impérativement préciser une clé de répartition des charges et taxes entre bailleur et preneur ainsi qu'entre les différents locataires de l'immeuble et qu'à défaut, les charges ne pouvaient valablement être imputées sur le preneur (Paris, 15 mai 2019, n° 17-19.177 ; 22 janv. 2020, n° 18/27497, AJDI 2020. 284).

Ces décisions n'appellent pas d'observations particulières, le texte étant clair sur ce point.

Un inventaire « limitatif » susceptible de permettre au preneur d'avoir une visibilité sur les futures dépenses. L'article L. 145-40-2 du code de commerce précise que l'inventaire doit être précis et « limitatif ».

Cela signifie-t-il donc que seul le contenu de l'inventaire doit être pris en compte, et ce sans pouvoir prendre appui sur les autres clauses du bail ? La cour d'appel de Rennes (Rennes, 27 nov. 2024, n° 22/00385) semble ici combiner les décisions précédemment commentées : « L'inventaire prévu par les dispositions susvisées a un caractère limitatif et il constitue la seule façon d'imputer des charges au locataire, puisqu'elles doivent nécessairement y être récapitulées, de telle sorte que toute catégorie de charges non mentionnée à cet inventaire ne pourra être récupérée par le bailleur.

En l'espèce, le bail intègre les annexes, et rien n'empêche les parties de lister des catégories de charges dans un inventaire figurant en annexe et de lister également d'autres charges récupérables dans une clause du bail, étant observé, à juste titre, par le bailleur que l'article 6.2 renvoyant à l'annexe II traite des charges des parties communes et/ou à usage collectif et l'article 6.3 traite des travaux des parties communes et/ou à usage collectif, une telle disposition des termes contractuels n'étant pas prohibée et restant, au demeurant, claire et explicite.

[...]

À l'instar du tribunal, la cour considère, en présence de stipulations claires et détaillées ne nécessitant aucune interprétation du contrat et de recherche de la volonté des parties, que la demande tendant à dire l'article 6.3 du contrat non écrit n'est pas fondée, les dispositions du contrat étant conformes à l'article L. 145-40-2 du code de commerce ».

S'il est possible de répercuter différentes charges sur le preneur, l'inventaire est quant à lui le seul à pouvoir imputer des catégories de charges.

Afin d'apprécier l'imputabilité d'une charge, il convient donc de vérifier :

« si l'inventaire mentionne bien la catégorie de charge à laquelle appartient la dépense litigieuse ;

« le cas échéant, si la convention locative identifie explicitement, sans interprétation possible, ladite dépense.

Ainsi, il est raisonnable de penser qu'un inventaire ne mentionnant pas la catégorie « impôts, taxes et redevances » empêcherait automatiquement le bailleur d'appeler la taxe foncière (par exemple), alors même qu'une clause du bail l'impute au preneur.

Se pose d'ailleurs une énième interrogation qui n'a jamais été tranchée à notre connaissance : *quid* de la contradiction entre l'inventaire et d'autres clauses contractuelles ?

Faut-il privilégier l'inventaire ou interpréter le contrat en faveur du locataire ?

En tout état de cause, du fait du caractère limitatif de l'inventaire, il est indispensable

d'opérer une concentration des catégories des charges au sein d'un seul et même acte (en annexe ou non) ou ensemble contractuel (dans l'hypothèse où l'inventaire est prévu sous forme de diverses clauses contractuelles).

Seul l'inventaire peut imputer des catégories de charges

■ Sanction et prescription

Sur la sanction à défaut d'inventaire ou en cas d'inventaire invalide

L'article L. 145-15 du code de commerce dispose que « sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 ».

Les dispositions relatives à l'inventaire et à la répartition des catégories de charges des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 sont ainsi d'ordre public en vertu de l'article précité.

En mars 2024, la cour d'appel de Versailles (Versailles, ch. civ. 1-6, 7 mars 2024, n° 22/05759) a jugé que la seule stipulation prévoyant le remboursement de certaines charges par le locataire en l'absence d'inventaire « annexé »¹ à ce bail contournait l'exigence d'inventaire telle que prévue par ledit article issu de la loi Pinel.

« Il convient de relever que les parties s'accordent quant à l'absence d'inventaire annexé au bail qui en est dès lors privé d'un inventaire régulier comme exigé par l'article susvisé, mais contient néanmoins une clause en son article 17 prévoyant le remboursement de certaines charges par la locataire. Or, cette stipulation contourne l'exigence d'inventaire des charges édictée par l'article L. 145-40-2 du code de commerce, d'ordre public précédemment énoncé, et a donc pour effet d'y faire échec au sens de l'article L. 145-15 du même code. Cette clause sera par conséquent réputée non écrite.

Il s'en déduit que la bailleuse ne peut prétendre à des charges récupérables malgré la production en cause d'appel des décomptes de régularisations de charges pour l'année 2019, 2020 et 2021 versées aux débats par l'appelante en pièces n° 25, 26 et 27 dont la régularité est par ailleurs contestée par la locataire en l'absence de décompte et de justificatifs ».

L'arrêt est donc clair : en cas d'absence d'inventaire (soit reconnu par les parties, soit parce que le tribunal estime que celui-ci n'est pas valable), toute clause imputant des charges sur le preneur est inéluctablement réputée non écrite.

Certains praticiens estimaient que l'arrêt rendu par la cour d'appel de Rennes précité² adoptait une position « inverse » de celle de la cour d'appel de Versailles.

Or, il nous semble que les deux décisions sont compatibles :

■ la cour d'appel de Rennes estime que « rien n'empêche les parties de lister des catégories de charges dans un inventaire figurant en annexe et de lister également d'autres charges récupérables dans une clause du bail » : ici, l'inventaire était valable ;

■ la cour d'appel de Versailles affirme qu'une clause contractuelle imputant des charges alors même que les parties s'accordent sur l'absence d'inventaire entraîne nécessairement une sanction.

Ainsi, l'absence d'inventaire ou un inventaire insuffisamment précis empêche le bailleur de réclamer le paiement/remboursement de toute charge, la clause contractuelle prévoyant une telle imputation étant nécessairement non écrite.

La prescription

Il est également intéressant d'étudier les effets d'une régularisation de charges alors même que le bail ne comporte pas d'inventaire valable.

Rappelons tout d'abord que l'article R. 145-36 du code de commerce instaure une obligation de régularisation annuelle de charges sans toutefois prévoir de sanction spécifique (Paris, pôle 5, ch. 3, 5 sept. 2024, n° 23/01839).

L'article L. 145-60 du code de commerce dispose quant à lui que « toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans ».

Dans une affaire traitée par la cour d'appel de Paris (Paris, pôle 5, ch. 3, 5 sept. 2024, n° 23/0183), le preneur soulevait le fait que la combinaison de ces deux articles induisait que la régularisation de charges par le bailleur, d'ordre public, échappait au droit commun de la prescription et donc que l'action en régularisation des charges du bailleur-copropriétaire se prescrit par deux ans à compter de l'expiration du délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété.

Or, la cour d'appel de Paris rappelle que ces demandes ne relèvent donc pas, du fait de leur nature, du statut des baux commerciaux, mais de l'application pure et simple du droit des contrats et notamment de l'obligation de tout preneur de payer les loyers et charges qui lui sont contractuellement imputables.

La prescription quinquennale a donc vocation à s'appliquer, laquelle ne commence à courir à l'égard du locataire qu'à compter de la régularisation (Paris, pôle 5, ch. 3, 7 avr. 2021, n° 18/14694), précision étant faite que le bailleur peut régulariser tardivement les charges sous réserve de l'application de la prescription quinquennale.

Or, qu'en est-il d'une régularisation faite alors même que le bail est dépourvu d'inventaire ?

Dans la mesure où l'action tendant à voir réputée non écrite une clause du bail n'est pas soumise à prescription (Civ. 3^e, 19 nov. 2020, n° 19-20.405, D. 2020. 2342 ; *ibid.* 2021. 310, obs. R. Boffa et M. Mekki ; *ibid.* 980, chron. A.-L. Collomp, V. Georget et L. Jariel ; *ibid.* 1397, obs. M.-P. Dumont ; AJDI 2021. 513, obs. J.-P. Blatter ; Rev. prat. rec. 2021. 25, chron. E. Morgantini et P. Rubellin ; RTD civ. 2021. 124, obs. H. Barbier ; 16 nov. 2023, n° 22-14.091, D. 2023. 2044 ; *ibid.* 2024. 275, obs. R. Boffa et M. Mekki ; *ibid.* 1144, chron. M.-L. Aldigé, G. Brun, A.-C. Schmitt et B. Djikpa ; *ibid.* 1349, obs. M.-P. Dumont ; AJDI 2024. 124, obs. J.-P. Blatter), le preneur devrait pouvoir réclamer le remboursement de l'intégralité des sommes versées au titre des charges, peu importe qu'une régularisation ait été opérée.

La 18^e chambre semble confirmer cette analyse (TJ Paris, 18^e ch., 2^e sect., 14 nov. 2024, n° 20/10175), le magistrat distinguant à juste titre :

■ le remboursement des charges pour la période antérieure à 2015 (date du renouvellement) en raison de l'absence de régularisations faites par le bailleur ;

■ le remboursement des charges pour la période postérieure à 2015 du fait de l'absence d'inventaire.

La régularisation annuelle de charges ne fait donc courir le délai de prescription de droit commun que dans l'hypothèse où le bail (post-Pinel) comporte un inventaire.

À défaut, l'action n'est pas soumise à prescription et le locataire a la possibilité de réclamer le remboursement de toutes les charges.

(1) Comme indiqué précédemment, la mention « annexé » est malheureuse dans la mesure où le texte n'indique aucunement que l'inventaire doit être annexé au bail. Reste qu'il ne s'agit aucunement, selon nous, d'un arrêt se prononçant sur la forme de l'inventaire.

(2) Rennes, 27 nov. 2024, n° 22/00385.

L'imprécision du texte est toujours source d'insécurité juridique.

Lorsque la volonté des parties est claire et dépourvue d'ambiguïté, le juge ne peut normalement s'immiscer dans l'acte opéré par les parties au risque de dénaturer le contenu du contrat et les obligations qui en découlent.

Or, le caractère d'ordre public de l'article L. 145-40-2 du code de commerce explique les sanctions encourues à défaut d'inventaire, et ce même si l'intention des parties était claire quant à la répartition des différentes charges.

Si l'intention du législateur était de clarifier la répartition des dépenses entre bailleur et preneur, l'objectif n'a pas été atteint.

Ainsi, si bailleur et preneur ne parviennent pas à signer un acte de renouvellement alors que le bail originel a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, le preneur pourra se prévaloir de l'absence

d'inventaire pour réclamer le remboursement de toutes les charges à compter de la date du renouvellement.

Cette situation est d'ailleurs fréquente lorsqu'il existe un litige sur la fixation du loyer de renouvel-

lement, comme en atteste l'article L. 145-57 du code de commerce, lequel dispose que « faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet

envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail ».

Si la décision vaut bail, il reste que celle-ci ne vaut pas inventaire...

L'objectif du législateur de clarifier la répartition des dépenses entre bailleur et locataire n'est pas atteint