

SOCIÉTÉS

JEUDI 15 JANVIER 2015 // CAHIER DES ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES AU NUMÉRO 21856 | ISSN 01534831 NE PEUT PAS ÊTRE V

L'IDÉE BUSINESS

METO & CO : UNE ARME ANTI-BACTÉRIES BON MARCHÉ //

Une souris d'ordinateur, une poignée de porte, une télécommande... a priori rien d'extraordinaire. Sauf que ces produits sont recouverts d'un alliage à base de cuivre qui élimine les bactéries. A l'origine de ce MetalSkin, une TPE montpelliéraine de 6 salariés, Meto & Co, fondée en 2007 par Stéphane Pénari. L'entreprise a mis au point un composite qui s'utilise comme de la peinture. Son pouvoir anti-bactérien, équivalent à celui du cuivre massif, élimine les germes en permanence. Le plus ? A propriétés équivalentes, ce composite innovant coûte jusqu'à 20 fois moins cher que le cuivre massif. Le marché ? Les établissements hospitaliers en premier lieu, mais aussi les transports et la construction navale. « A lui seul, le marché médical a un potentiel de 300 millions d'euros », avance-t-on chez Meto & Co. L'objectif de l'entreprise n'est pas de produire à grande échelle mais de nouer des partenariats avec des industriels afin qu'ils intègrent la solution MetalSkin dans leur offre. Bruno Askenazi

IMMOBILIER // La loi « Pinel » édicte les règles de répartition de

Bail commercial : en règles d'imputation

Christophe Pitaud
cpitaud@lesechos.fr

Enfin ! Les pouvoirs publics ont fini par se décider à légiférer sur la façon dont les charges et impôts peuvent être répartis entre les parties à un bail commercial. Jusqu'à présent, aucun texte ne s'intéressait à cette question. Aussi, bailleur et preneur disposaient-ils d'une grande liberté en la matière et il n'était pas rare que le contrat de bail mette l'essentiel de ces dépenses à la charge du locataire.

Les travaux rendus nécessaires par l'état du local loué ne faisaient pas davantage l'objet de dispositions particulières. Ce sont donc les règles du droit commun du bail, édictées par le Code civil, qui trouvaient à s'appliquer. Or celles-ci prévoient simplement que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation et doit procéder, pendant la durée du bail, aux réparations autres que « locatives ». Et que les réparations locatives ainsi que le menu entretien de l'immeuble sont à la charge du locataire. Mais ces dispositions ne sont pas impératives et les termes utilisés (contreceurs, chambranles, âtres...) pour décrire les travaux dont le financement incombe au locataire sont désuets et souvent inadaptés. Il en résulte que là

encore, le bailleur pouvait mettre des travaux importants sur le dos du locataire. Même si les tribunaux veillent au grain et interdisent au bailleur de s'exonérer, par une clause du bail, de son obligation de procéder aux travaux qui s'imposent eu égard aux vices qui affectent la structure de l'immeuble. La loi, dite « Pinel », du 18 juin dernier a mis fin à cette situation, tout au moins pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014.

Les dépenses à ne plus imputer au locataire

Ainsi, le législateur est venu purement et simplement interdire qu'un certain nombre de charges, travaux, impôts et taxes puissent être imputés au locataire. Il s'agit :

- des dépenses relatives aux grosses réparations au sens du Code civil (c'est-à-dire notamment celles des gros murs et des couvertures) ;
- des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre le local en conformité avec la réglementation, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations ;
- des impôts, notamment la contribution économique territoriale, et des taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur. A noter que la taxe foncière peut continuer à être mise à la charge du locataire ;

- des honoraires de gestion des loyers du
- dans un ensemble commercial par exco
taxes et redevances
vaux relatifs à des lo
bles à d'autres locata

Un inventaire de
Et ce n'est pas tout !
sur les dépenses aux
également été renfor
bail commercial do
un inventaire préc
impôts, taxes et re
l'indication de leur
preneur. Cet invent
lieu à un état récapit
bailleur au locataire
En cours de bail,
informer le locatair
et redevances nouv
Enfin, lors de la c
les 3ans, le bailleur
nir au locataire un
d'un budget, des tra
ser dans les trois an
récapitulatif des tra
trois années précé
La transparence