

**Les  
terrasses**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com) .

**Les mobiliers et éléments divers de la  
terrasse**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com) .

**Vente  
d'alcool**

Pour toute information complémentaire, merci de contacter le Service des Licences et Débits de boissons au 04 67 07 73 35 ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com) .

**Cerfas selon les types de  
travaux**

**Modifications (intérieur, façades, devantures, travaux de peinture, pose de baie vitrée, de rideau, de store...)**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com) .

**Pose ou remplacement d'enseigne perpendiculaire ou à  
plat**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com) .

**Plus  
d'infos**



**Commerces de proximité: Commerces de proximité**

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre

BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

Site ville

Site tourisme

Téléphone 04 67 07 73 35

Mail

**Le Pays de l'Or vous propose geosphere :**

L'Agglomération du Pays de l'Or vous propose **geosphere**, un service en ligne gratuit et accessible 7j/7 et 24h/24 pour vos démarches d'urbanisme.

L'Agglomération du Pays de l'Or propose pour toutes les communes du territoire un nouveau service en ligne qui permet de réaliser toutes vos démarches d'urbanisme de chez vous.

Simple, sécurisée, la dématérialisation facilite l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Plus besoin de se déplacer en mairie ou de poster vos dossiers, il suffit de se connecter et de créer un compte sur **geosphere** .

**Et toujours sur Servicepublic.fr :**

*Afin d'avoir des documents à jour, voici les informations consultables sur le site [servicepublic.fr](http://servicepublic.fr) :*

### Bail commercial : charges et dépenses du locataire et du bailleur

La répartition des charges entre le bailleur et le locataire est réglementée. Elle doit faire l'objet d'un inventaire précis lors de la signature du contrat de bail commercial. Le bailleur a aussi une obligation d'information envers le locataire concernant les travaux réalisés ou à réaliser.

#### Qu'est-ce que l'inventaire des charges en matière de bail commercial ?

La répartition des charges entre le bailleur et le locataire doit être indiquée dans un **inventaire dès la signature du contrat de bail**. On parle d'un inventaire précis et limitatif. Les charges sont classées dans cet inventaire en **5 catégories** :

Charges au sens strict, c'est-à-dire les prestations offertes par le propriétaire

Réparations

Charges imposées par la réglementation

Entretien

Impôts et taxes locatives.

Dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, le bail doit préciser la répartition des charges entre les différents locataires. Cette répartition des charges se fait au prorata des surfaces exploitées.

Le bailleur doit adresser au locataire, **chaque année**, un **état récapitulatif de cet inventaire** de charges incluant un décompte de régularisation, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Dans les immeubles en copropriété, le délai est de 3 mois à partir de la présentation des comptes de copropriété sur l'exercice annuel.

#### À noter

L'inventaire porte sur des catégories de charges. Par conséquent, une charge nouvelle créée en cours de bail peut entrer dans l'une de ces 5 catégories définies.

#### Quelles sont les charges à payer par le bailleur ?

La répartition des charges entre le bailleur et le locataire **n'est pas libre** en matière de bail commercial.

Les charges suivantes doivent **toujours être payées par le bailleur** :

Dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâtiment, tels que les murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture (par exemple, remise en état d'un immeuble suite aux inondations, réfection de l'installation électrique, réparation d'une canalisation). Les honoraires concernant la réalisation de ces travaux sont aussi concernés.

Dépenses de travaux nécessaires en raison de la vétusté du bien ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations

Honoraires du bailleur concernant la gestion des loyers du local ou de l'immeuble

Impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux : contribution économique territoriale (CFE et CVAE). La taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France sont normalement à la charge du propriétaire. Elles peuvent être mises à la charge du locataire si le bail le prévoit.

Dans un ensemble immobilier, charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### Attention

Lorsque le bail a été conclu ou renouvelé avant le 5 novembre 2014, le bailleur et le locataire décident librement de la répartition entre eux des charges, du coût des réparations et des taxes. En pratique, les grosses réparations sont souvent à la charge du propriétaire et les autres réparations à la charge du locataire.

#### Quelles sont les charges à payer par le locataire ?

Le locataire doit payer les dépenses d'entretien et les réparations courantes. Lorsque le bail le prévoit, il doit également payer certains impôts.

Dépenses toujours à la charge du locataire

Les **dépenses d'entretien et de réparations courantes**, dites dépenses locatives, sont à la charge du locataire.

Il s'agit des charges suivantes :

Dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité

Dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs

Dépenses d'équipement de la copropriété (ascenseur, entretien des parties communes)

Travaux d'embellissement dont le coût est plus important que les frais de remplacement de l'élément concerné

Dépenses pouvant être mises à la charge du locataire

**Certains impôts** peuvent être dus par le locataire lorsqu'une clause du bail commercial le prévoit. Si le bail n'indique rien, c'est donc le bailleur qui devra les payer.

Il s'agit des impôts suivants :

Taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière

Impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble

Impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie (taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France)

#### Attention

Lorsque le bail a été conclu ou renouvelé avant le 5 novembre 2014, le bailleur et le locataire décident librement de la répartition entre eux des charges, du coût des réparations et des taxes. En pratique, les grosses réparations sont souvent à la charge du propriétaire et les autres réparations à la charge du locataire.

**Quelle est l'obligation d'information du bailleur concernant les travaux ?**

Le bailleur doit adresser au locataire les 2 documents suivants concernant les travaux :

**État prévisionnel des travaux** qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes avec un budget prévisionnel

**État récapitulatif des travaux** réalisés dans les 3 années précédentes avec leur coût

Ces informations sont communiquées au locataire tous les 3 ans dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale.

À la demande du locataire, le bailleur doit transmettre tout document justifiant le montant des travaux.

Dans le cas d'un ensemble immobilier avec plusieurs locataires (par exemple, un centre commercial), le bail commercial doit préciser la répartition du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble.

**Bail commercial**

**Pour en savoir plus**

- Ce qui est négociable dans un bail commercial  
Source : Bpifrance Création

**Où s'informer ?**

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

**Textes de référence**

- Code civil : article 606  
Définition des grosses réparations
- Code de commerce : articles L145-1 à L145-3  
Bail commercial
- Code de commerce : article L145-40-2  
Inventaire précis et limitatif des charges
- Code de commerce : articles R145-35 à R145-37  
Charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*