

SOCIAL

Attribution de bons d'achat pour NOEL

Si vous attribuez des bons d'achat et/ou des cadeaux pour la fête de Noël à vos salariés, ces bons d'achat et cadeaux pourront bénéficier d'une exonération de charges à condition que le montant total alloué n'excède pas pour un même salarié **156 euros**, plus 156 € par enfant jusqu'à 16 ans révolus (uniquement pour Noël).

L'attribution du bon d'achat en cours d'année doit être en lien avec l'un des événements suivants :

- la naissance
- le mariage, le Pacs
- la retraite
- la fête des mères et des pères
- la Ste Catherine et la Saint Nicolas
- Noël pour les salariés et les enfants jusqu'à 16 ans révolus dans l'année civile,
- la rentrée scolaire pour les salariés ayant des enfants ayant moins de 26 ans dans l'année d'attribution du bon d'achat (sous réserve de la justification du suivi de scolarité).

JURIDIQUE

Déclaration de confidentialité des comptes annuels des micro-entreprises

Les sociétés commerciales répondant à la définition des micro-entreprises (au titre du dernier exercice comptable clos et sur une base annuelle, ne dépassent pas deux des trois seuils suivants : 350 000 € de total du bilan, 700 000 € de montant net du chiffre d'affaires et 10

salariés employés en moyenne au cours de l'exercice) peuvent déclarer au greffe du tribunal que les comptes annuels qu'elles déposent ne seront pas rendus publics, seules les autorités judiciaires et administratives ayant alors accès à ces comptes. Ne sont pas concernées par ce dispositif les micro-entreprises dont l'activité consiste à gérer des titres de participations et de valeurs mobilières (holding) ou lorsqu'elles relèvent des activités d'assurance.

Pour exercer cette faculté, les sociétés concernées doivent déposer en même temps que leurs comptes annuels une déclaration de confidentialité.

En cas de déclaration de confidentialité des comptes, ceux-ci ne peuvent être délivrés qu'aux sociétés les ayant déposés et aux administrations de l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics à caractère administratif, aux organismes de sécurité sociale et aux autres organismes chargés de la gestion d'un service public administratif.

Le greffier informe les tiers de la déclaration de confidentialité des comptes par l'ajout d'une phrase en ce sens dans l'avis de dépôt des comptes annuels inséré dans le Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC).

Baux commerciaux : les nouvelles règles entre bailleurs et locataires

Le décret d'application de la loi Pinel précise la date du congé donné par LRAR et donne la répartition des charges entre bailleurs et locataires en matière de taxes, impôts et travaux.

- L'assouplissement du formalisme encadrant le congé : La possibilité de donner congé par LRAR

La loi du 18 juin 2014 a assoupli les règles de forme du congé, en ouvrant aux parties la possibilité de donner congé soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR). Bien que ce nouveau formalisme soit applicable aux congés délivrés depuis le 20 juin 2014, en l'absence de décret un doute subsistait quant à la date à retenir pour le congé donné par LRAR.

Sur ce point, le décret du 3 novembre 2014 complète la section de la partie réglementaire du code de commerce consacré 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.

Cette disposition est applicable aux contrats en cours au 5 novembre 2014.

Remarque : cet assouplissement ne dispense pas de mentionner dans le congé toutes les mentions obligatoires ainsi que le formalisme imposés par les textes. Si les formalités ne sont pas respectées, un nouveau bail pourrait repartir.

La demande de renouvellement reste exclue des nouvelles dispositions : obligation de procéder par un acte d'huissier

Pour rappel, la demande en renouvellement (adressée soit dans les 6 mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation) est signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire.

Comme la demande de renouvellement de bail, la décision de refuser ce renouvellement doit se faire par acte extrajudiciaire

- La répartition des charges entre bailleur et locataire : Les charges non imputables au locataire

Le décret du 3 novembre 2014 dresse 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 :

- 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 transfert impossible de la charge des gros travaux vers le locataire

Le décret prévoit que 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.

Dans ce cas, ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

- L'état récapitulatif annuel

Le contrat de bail comporte donc désormais 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 locataire. Cet inventaire donne lui-même lieu à un état récapitulatif annuel.

Ce document doit inclure la liquidation et la régularisation des comptes de charges. Il doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

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 ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces informations sont communiquées au locataire dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.