



SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS ET ASSOCIES

Société d'Avocats

APROLIS

2 rue de l'Etoile du Matin-CS 80206

44604 SAINT-NAZAIRE CEDEX

Tél : 02 40 53 33 50 Fax : 02 40 70 42 93

E-Mail : contact@ctd-avocats.com



BD/PT

LETTRE D'INFORMATION N°2/2017

Thème : le bail commercial

- **Bail commercial et taxe foncière : incidence lors du renouvellement :**

Dans le cadre d'un dossier géré par le Cabinet, aux termes d'un arrêt en date du 31 octobre 2016, la Cour d'Appel de POITIERS, par les termes de sa décision, rappelle l'importance qu'il y a lors de la négociation d'un contrat de bail de bien mesurer les conséquences d'une clause et ce y compris dans la perspective du renouvellement neuf années plus tard en général.

Il devient de plus en plus courant de voir les bailleurs demander que le preneur rembourse le montant de la taxe foncière qu'il doit acquitter en sa qualité de propriétaire des murs.

Beaucoup de professionnels, y compris parfois des experts, considèrent que cette clause insérée dans un bail a pour effet d'entraîner une diminution de la valeur locative lors de la discussion concernant la fixation du prix du loyer renouvelé.

Dans cette affaire, l'expert judiciaire avait déterminé la valeur locative et relevé que la taxe foncière étant à la charge du preneur, il convenait de la déduire du montant de celle-ci pour déterminer la valeur locative définitive du loyer renouvelé.

La Cour d'Appel de POITIERS, appelée à statuer très précisément sur ce point de la déduction de la taxe foncière, rappelle que la clause du bail qui met à la charge du preneur le remboursement de l'impôt foncier, est une clause qui découle de la négociation des parties et de leur volonté contractuelle.

Aussi, dès lors que rien n'assortit le remboursement de la taxe foncière par le preneur, la valeur locative ne saurait être diminuée de son montant selon la Cour.

Cette décision ne saurait manifestement souffrir de critique.

Les textes prévoient que la fixation du prix du loyer renouvelé dans le contexte d'un déplafonnement ou d'un cas hors déplafonnement doit être fixée à la valeur locative.

Il n'y a donc pas lieu de déduire l'impôt foncier mis à la charge du preneur de celle-ci dès lors qu'elle a normalement dû être intégrée en sa conséquence dans les éléments servant à déterminer la valeur locative.



certificat d'approbation N° FQA 4000285

Membres d'une association agréée. Le règlement par chèque est accepté.

Groupement Européen d'Avocats

Il convient donc de bien prévoir les conséquences de cette clause aussi quant à sa portée au regard de sa rédaction.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément

LA SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS & ASSOCIES

Bruno DENIS

Avocat

Ancien Bâtonnier

SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS ET ASSOCIES

NANTES/ST-NAZAIRE

Site internet : www.ctd-avocats.com

Email : contact@ctd-avocats.com



certificat d'approbation N° FQA 4000285

Membres d'une association agréée. Le règlement par chèque est accepté.

Groupement Européen d'Avocats