



Taxe foncière demandé au locataire

Par **osodrarc**, le **13/05/2015 à 10:51**

bonjour,rnrnJe loue un magasin pour mon activité et il y a deux ans a la signature du bail le propriétaire ne m'a jamais dit que je devais ou payer le taxe foncière, il n'y a rien de marqué et de stipulé dessus, et donc aujourd'hui il se réveil et me demande la taxe pour 2013 et 2014.C'est bien au propriétaire de s'en charger, non ?rnrnmerci à tous

Par **Lag0**, le **13/05/2015 à 11:03**

Bonjour,rnrnVoir par exemple : <http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/F32336.xhtml>rnrn[citation] Dépenses locatives courantesrnrnLes dépenses d'entretien et de réparations courantes sont à la charge du locataire.rnrnSont considérées comme étant liées à l'occupation des locaux, et donc incombant au locataire, les charges suivantes :rnrndépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,rnrndépenses d'entretien et de réparations courantes : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...rnrndépenses d'équipement de la copropriété : quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien,rnrntravaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,rnrnimpôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : [fluo]taxe foncière[/fluo], taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères...rn[/citation]

Par **osodrarc**, le **13/05/2015 à 11:14**

Ok merci, n'pas de soucis pour les taxes d'ordures ménagères..... Mais la taxe foncière elle même, c'est bien au propriétaire et non à moi le locataire ? sachant que cela n'a jamais été stipulé sur le bail ! merci

Par **Lag0**, le **13/05/2015 à 14:12**

Si vous regardez le passage que j'ai recopié et la partie surlignée en jaune, vous voyez : taxe foncière, ceci dans la partie : "Sont considérées comme étant liées à l'occupation des locaux, et donc incombant au locataire, les charges suivantes". Attention, il s'agit d'un bail commercial, les règles ne sont pas les mêmes que pour un bail d'habitation.

Par **osodrarc**, le **13/05/2015 à 14:21**

Oui si celle-ci est notifiée dans le bail, car voici recopié plus bas sur le même article :
"L'obligation pour le locataire de supporter des charges liées à la propriété des locaux, incombant normalement au bailleur, doit être expressément prévue au contrat. Si elles ne sont pas précisées dans une clause particulière, elles ne sont pas récupérables par le bailleur, qui en reste redevable."
Voilà pourquoi je demande vos avis de pro ! merci :-)

Par **Lag0**, le **13/05/2015 à 14:28**

Oui, mais justement, la taxe foncière n'est pas une charge liée à la propriété des locaux, incombant normalement au bailleur, mais une charge liée à l'occupation des locaux, et donc incombant au locataire.

Par **Lag0**, le **13/05/2015 à 14:36**

Voir le code du commerce :
[citation]
Article R145-35 En savoir plus sur cet article...
Créé par DÉCRET n°2014-1317 du 3 novembre 2014 - art. 6
Ne peuvent être imputés au locataire :
1° 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 ;
2° 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 mentionnées à l'alinéa précédent ;
3° 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** ;
4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
La

répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

NOTA : Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

Par **osodrarc**, le **13/05/2015** à **14:43**

J'ai bien eu la confirmation sur xxxxxx (bureau d'avocats)

"Le locataire n'est redevable de la taxe foncière qu'à une seule condition : une clause doit l'indiquer expressément dans le bail commercial".

Ceci est régulièrement rappelé par le juge : « les parties à un contrat de bail ne peuvent mettre à la charge du locataire le paiement de l'impôt foncier que par une disposition expresse et exempte de toute ambiguïté » (Cass. civ. 26.03.2013 n° 11-24311) .

pour resumer: "Si aucune clause dans votre bail commercial ne mentionne que la taxe foncière est à la charge du locataire, non seulement, vous ne devez pas la régler mais vous êtes également en droit d'en demander le remboursement si vous l'avez réglée indûment au titre des cinq dernières années (limite de prescription)." Voilà.....merci quand même