

Bail commercial : qui paie la taxe foncière ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 09/10/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 09/10/2019

Sources :

- [Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 12 septembre 2019, n° 18-18018](#)

Conformément à ce qui est prévu dans le contrat de bail commercial, un bailleur demande à son locataire de payer la taxe foncière. Ce que refuse le locataire, qui relisant le bail commercial, estime que son paiement incombe au bailleur. Quelle va être la lecture du bail commercial faite par le juge ?

Taxe foncière : que dit le contrat de bail commercial ?

Une clause d'un contrat de bail commercial prévoit que le locataire s'engage à payer « toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres de quelque nature que soit ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative et taxe professionnelle et plus généralement tous autres impôts y compris taxe d'enlèvement des ordures dont sont assujettis les lieux loués ».

A la lecture de cette clause, le bailleur considère que c'est au locataire de payer la taxe foncière. Mais le locataire pense le contraire : la taxe foncière n'étant pas expressément mentionnée dans les impôts mis à sa charge, il estime que c'est au bailleur de la payer...

A tort, pour le juge, car la mention « tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués » doit être lue en ce qu'elle met la taxe foncière à la charge du locataire.

Notez que cette décision a été rendue pour un bail commercial conclu avant le 5 novembre 2014 et non renouvelé depuis. A l'époque, la réglementation autorisait le bailleur et le locataire à répartir librement les charges entre eux.

Pour les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, la Loi prévoit expressément que 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 » peuvent être mis à sa charge.

Votre propriétaire vous envoie un courrier aux termes duquel il vous réclame la taxe d'enlèvement des ordures ménagères due au titre du local commercial qu'il vous loue. Mais est-ce à vous de payer effectivement cette taxe ? Tout va dépendre de ce qui est prévu dans votre bail...

[Bail commercial : qui paie les charges et taxes ?](#)